

ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

Framtíðarsýn fyrir Ásbrú

Rammahluti Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035

Desember 2024



Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 7. janúar 2025

Hannhildra Frída Þorvaldsdóttir
BÆJARSTJÓRINN
REYKJANESBÆ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun
skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 14.4.25

Ólafur Inga



Ásbrú til framtíðar - framtíðarsýn fyrir Ásbrú

Rammahluti Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035

Desember 2024



REYKJANESBÆR
reykjaneshær.is

► **K64**

A1637-007-U04

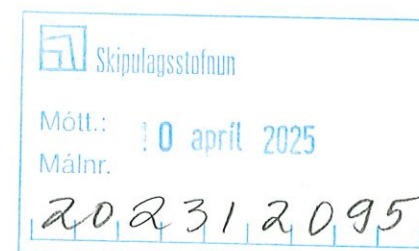
Unnið af Alta fyrir Reykjaneshær og Kadeco

Ármúla 32

108 Reykjavík

www.alta.is

alta@alta.is



20145 2000 267
14.4.2025



EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	1	Grænásbraut	71
SAMHENGID	3	Götugerðir	72
SAGAN	4	GRÆN SVÆÐI	74
LANDSLAG OG UMHVERFI	6	Landmótun	75
STAÐAN 2020	10	Grænir geirar	76
SKIPULAGSSTIGIN	12	Íþróttasvæði og sundlaug	78
SKIPULAGSFERLIÐ	13	Almenningsgarður í skógarhverfi	79
SKIPULAGSSVÆÐIÐ	14	Samkomutorg í hjartanu	80
AÐALSKIPULAG	16	Grænn jaðar í suðri	81
ÁSBRÚARDAGURINN	18	Grænn jaðar við Reykjaneshábraut	81
UMHVERFISMAT	20	SKIPULAGSLEIÐBEININGAR REITIR	83
ÞRÓUNARÁÆTLUN K64	23	BYGGÐARMYNSTUR	84
Borgarhönnun	24	Skipulag reita	85
Landslag	25	Húsagerðir	86
Vistvænar samgöngur	26	Hönnun lóða	87
Atvinnulíf	27	HJARTAÐ	88
Áherslur úr K64	28	Þróunarsvæði við Grænásbraut	89
LEIÐARLJÓS	31	Líkamsrækt, kirkja og leikskóli	90
ÁSKORANIR	32	Nýtt í bland við gamalt	92
Leiðarljós 1	34	Íbúðarbyggð við Flugvallarbraut	93
Leiðarljós 2	38	Byggð við Suðurbraut	94
Leiðarljós 3	42	Byggð sunnan Grænásbrautar	95
Leiðarljós 4	46	ÍBÚÐARSVÆÐI	96
HVERFIN	51	Dátahverfið	97
ÞRÓUN HVERFA	52	Fjörubraut og Bogabraut	98
Uppbyggingarmöguleikar	58	Skógarbraut	99
SKIPULAGSLEIÐBEININGAR		Offiserahverfið	100
ALMENNINGSRÝMI	61	Sérbylí í suðurbrekku	101
BLÁGRÆNT OFANVATNSKIPULAG	62	Samgöngumiðað hverfi	102
Meðferð ofanvatns	64	NÝSKÖPUNAR- OG ATHAFNASVÆÐI	103
Megin rennisleiðir	66	Háaleiti	104
Meðhöndlun ofanvatns	67	Holt	105
SAMGÖNGUKERFIÐ	68	INNLEIÐING SKIPULAGS	109
Almenningssamgöngur	68	AÐ RAUNGERA SKIPULAG	110
Gangandi og hjólandi	69	Kadeco/K64	110
Bílaumferð	70	DAGLEGT LÍF ÍBÚA ÁRIÐ 2050	112



INNGANGUR

Ásbrú hefur gengið í gegnum miklar breytingar á síðustu árum frá því að svæðið var yfirgefið af bandaríska hernum. Í þróunaráætlun K64 fyrir svæðið í kringum Keflavíkurflugvöll hafa verið skilgreind fjölmörg tækifæri til uppbyggingar á Ásbrú.

Hér er settur fram rammahluti Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2023-2035 fyrir Ásbrú, sem er jafnframt endurskoðun á rammaskipulagi Ásbrúar til ársins 2050, sem var samþykkt í mars árið 2020. Endurskoðunin felst fyrst og fremst í samræmingu við þróunaráætlun KADECO (Keflavík Airport Development Company), K64.

Í þróunaráætlun K64 er Ásbrú skilgreind sem eitt af megin þróunarsvæðunum og mikil tækifæri talin felast í staðsetningu Ásbrúar við suðurgirðingu Keflavíkurflugvallar og í nágrenni við miðbæ Reykjaneshæjar. Reykjaneshæjar hefur einnig ákveðið að Ásbrú verði næsta uppbyggingarhverfi í sveitarfélaginu og að þar muni næsti nýi skóli rísa.

Rammahlutinn er nánari útfærsla á þeirri stefnu sem birtist í þróunaráætlun K64 og almennri stefnu aðalskipulagsins. Hann leggur línurnar fyrir deiliskipulagsvinnu í framhaldinu hvað varðar landnotkun, samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun og mótun staðaranda.



SAMHENGID

Ásbrú er að mörgu leyti sérstakt svæði með bakgrunn sem er ólíkur öðrum hverfum á landinu. Varnarstöðin var afgirt svæði með sitt eigið samfélag og menningu, sem þótti spennandi og hafði mikil áhrif á landann.

Frá því að bandaríski herinn fór af landi brott haustið 2006, hefur Ásbrú þróast úr því að vera yfirgefin varnarstöð í mikilvægan bæjarhluta þar sem fjöldi fólks býr, starfar og nemur. Það er áskorun að móta rótgróið hverfi á svæði sem var yfirgefið af fyrri ábúendum og samfélagið á Ásbrú er enn að slíta barnsskónum. Á sama tíma felast gríðarleg tækifæri í staðsetningu svæðisins í nálægð við flugvöllinn, höfuðborgarsvæðið og rótgróið samfélag Reykjaneshæjar.

Gert er ráð fyrir að íbúafjöldi á Ásbrú geti meira en tvöfaldast með uppbyggingu nýrra íbúða til ársins 2050. Auk þess verði mikil uppbygging atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Hvenær hverfið telst fullbyggt verður m.a. háð þéttleika byggðarinnar, stærð þess svæðis sem tekið verður undir íbúðarbyggð og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Þegar horft er svo langt fram í tímann er mikilvægt að vera meðvitaður um þær miklu breytingar sem geta orðið á lífsstíl fólks og búsetu, ekki síst með tilliti til loftslagsbreytinga.

SAGAN



Varnarsamningur undirritaður og Bandaríkjaher snýr aftur til landsins. Hermenn búa í bröggum.



Fjölskyldur flytja inn
Hermönnum gert kleift að hafa fjölskyldur sínar sem flytja í húsnæði sem áður hýsti flugvallarstarfsmenn.

Liðsafl dregst saman úr um 5.000 í 3.000.
Íslensk stjórnvöld leggja áherslu á að fá fjölskyldufólk.



Mikil uppbygging.
Íbúðarhúsnæði fyrir varnarliðið eykst mikið og hverfin byggð.
Nýjar þjónustubyggingar bætast við.

Varnarstöðin sjötti stærsti byggðarkjarni landsins.
3.000 hermenn auk um 2.000 fjölskyldumeðlima.



Keilir stofnaður
Háskólasamfélag verður til á Ásbrú.

Bandaríkjaher fer af landinu
Hermenn og fjölskyldur þeirra flytja burt.

Svæðið fær nafnið Ásbrú
Vísun í norræna goðafræði.



Forsögn að rammaskipulagi
Drög að framtíðarsýn

Skrifað undir samkomulag um að Kadeco vinni heildstæða þróunaráætlun fyrir nærsvæði Keflavíkurflugvallar.

Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú
Samræmi við K64



Skálabyggð rís í bröggum við flugvöllina, m.a. "Camp Meeks" þar sem Ásbrú stendur nú.

Íbúðar- og þjónustuhús fyrir flugvallarstarfsmenn byggð.

Steinsteyptar íbúðarblokkir rísa ásamt mótuneytum.
Ætlaðar einhleypum varnarliðsmönnum sem dvöldu stutt- nokkra mánuði upp í ár.

Lokið við fyrstu fjölskylduíbúðir almennra hermanna á svæðinu.
Dvalartími hermanna lengist í 2-3 ár. Þetta hverfi var síðar rífið.

Nýjasta hverfið byggt
"Flower" hverfið svokallaða.



Þróunarfélag Keflavíkur stofnað (Kadeco)
til að koma varnarstöðinni í borgaralegt not.

Ásbrú skipulagsgreining
Greiningarvinna á stöðu og möguleikum Ásbrúar

Rammaskipulag Ásbrúar - Ásbrú til framtíðar
Heildarsýn og stefnumótun fyrir svæðið

Þróunaráætlun K64 samþykkt

ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR

Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050
Rammahluti Aðalskipulags Reykjanæsbæjar 2020-2035

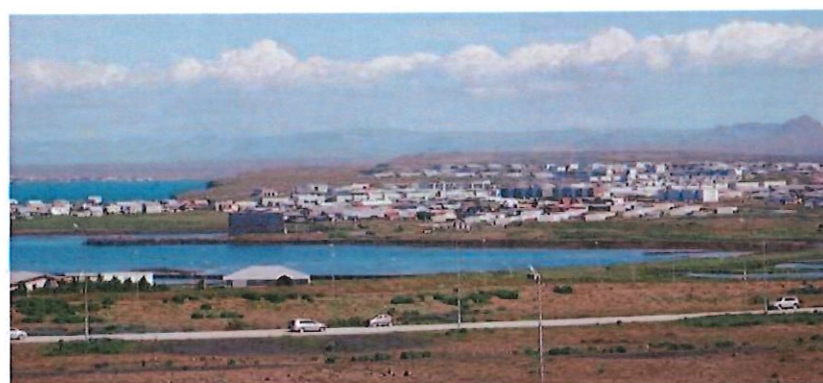
K64

LANDSLAG OG UMHVERFI

Ásbrú er staðsett á Miðnesheiði á Reykjanesskaga í suðausturjaðri Keflavíkurlugvallar. Svæðið afmarkast í norður og vestur af flugvöllinum, í austur af Reykjanessbraut og í suður af Hafnavegi.

Landið er tiltölulega flatt en lækkar aðeins til suðurs og suðausturs með ávöllum hæðum á misgrónu hraunlendi. Víða má sjá alaskalúpínu í breiðum. Ofan af hæðinni er víðsýnt til allra átta, yfir flatlendar víðáttur Miðnessins til norðvesturs, að fjallahryggjum Reykjanessins í fjarska til suðausturs og til sjávar yfir Stakksfjörð til norðausturs.

Meirihluti svæðisins er raskað land og þar eru engin verndarsvæði. Stutt er þó að leirum við Fitjar sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61 gr. laga um náttúruvernd.

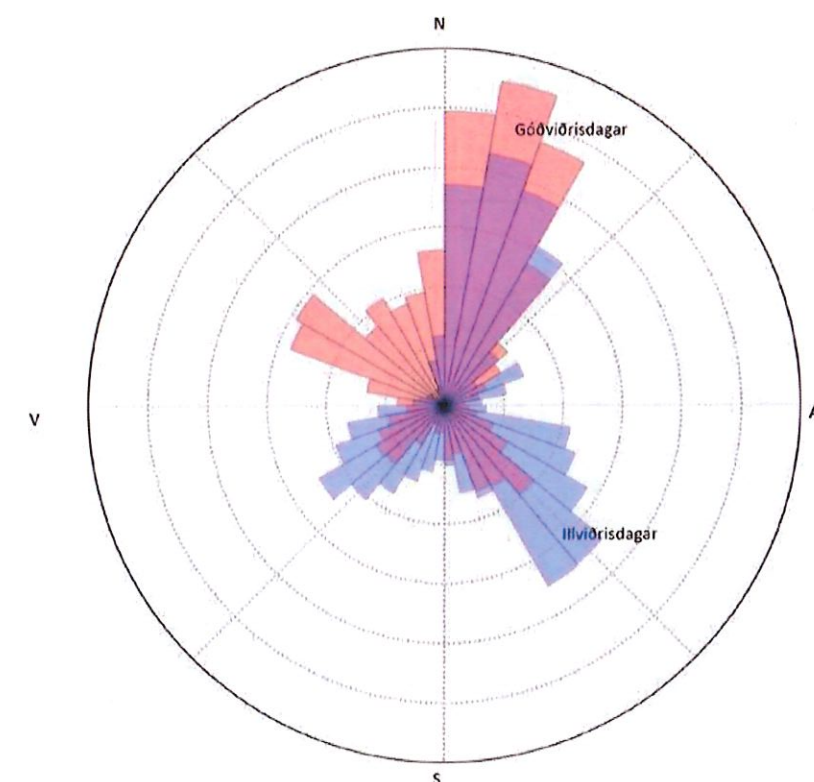


Veðurfar

Landfræðileg staðsetning Ásbrúar og lítið skjól af gróðri gerir það að verkum að þar er nokkuð vindasamt. Myndin til hliðar sýnir vindróf fyrir þær stundir þegar mest þörf er fyrir skjól.

Á hlýjum og þurrum dögum er norðaustan átt ríkjandi (merktar með bleiku), sem þýðir að til þess að gera þessa daga enn betri þarf skjól fyrir þessari vindátt. Vindar á illviðrisdögum eru líka tíðastir úr norðaustan átt (merktir með ljósbláu) þannig að skjólið nýtist einnig til að gera borgarumhverfið bærilegra í vondu veðri. Á illviðrisdögum eru einnig tíðir vindar úr suðaustri. Aðrar vindáttir sem eru þó ekki eins algengar, koma úr vestnorðvestri á góðviðrisdögum og vestsuðvestri á illviðrisdögum.

Vegna norðlægrar hnattstöðu Íslands er sólin lágt á lofti, sérstaklega á veturna, vorin og haustin og skuggavarp því mikið. Afstaða til sólar og skjóls stýrir því miklu um hvernig nærveður skapast á svæðinu.

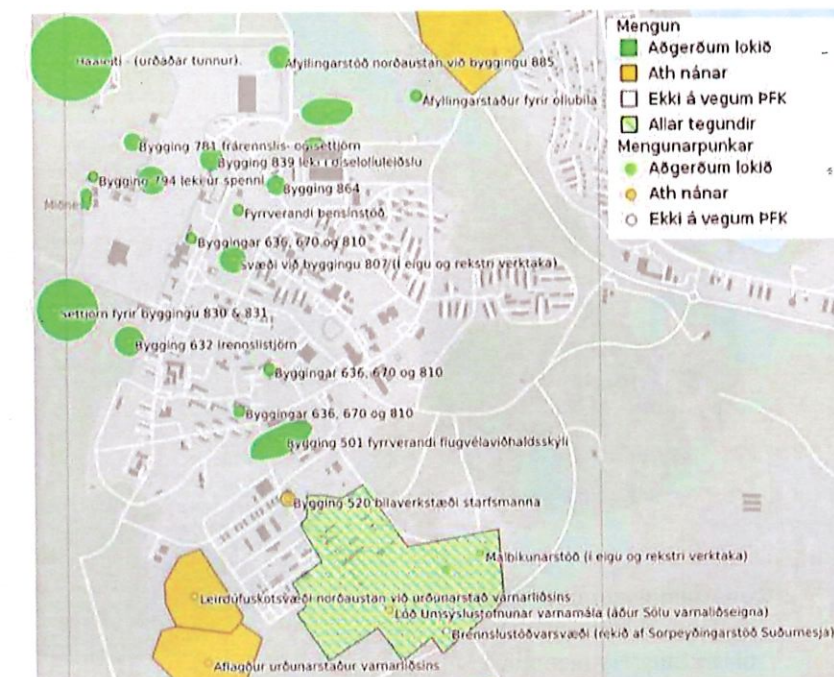


Vindróf sem sýnir helstu vindáttir á góðviðrisdögum annarsvegar (bleikt) og illviðrisdögum hinsvegar (blátt).

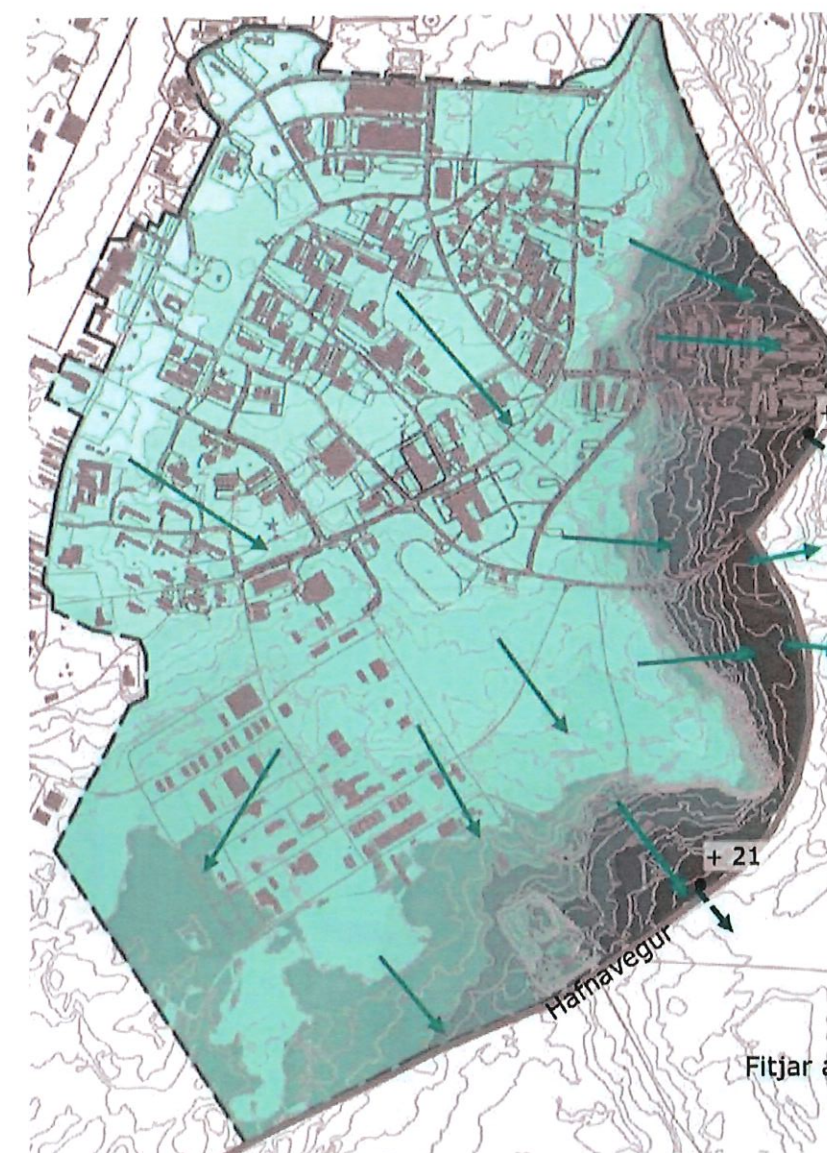
Jarðfræði, grunnvatn og mengun

Ásbrúarsvæðið stendur á grágrýti sem er þokkalega lekt og rennur grunnvatn þaðan í austsuðaustur í gropin nútímahraun sem eru mjög lek. Jarðvegur er almennt þunnur á svæðinu og því stutt í berg. Gæta þarf vel að hreinsun vatns frá yfirborði áður en það rennur ofan í berggrunninn. Ferskt grunnvatn á svæðinu er í linsu sem liggur ofan á jarðsjó undir öllum Reykjanesskaga. Þessir þættir skipta máli þegar veitumál á Ásbrú verða útfærð.

Nokkurrar mengunar hefur gætt á svæðinu tengd varnarlíðs- og flugvallarstarfsemi en hún hefur að mestu leyti verið hreinsuð. Þó er ennþá talsverða mengun að finna suðvestan við Tæknavelli á gamla urðunarsvæði varnarlíðsins (gulir flákar á kortinu), sem taka þarf tillit til.



Helstu mengunarsvæði og staða hreinsunar á Ásbrú. Gögn frá minnisblaði Verkis um stöðu hreinsunar í mars 2017.



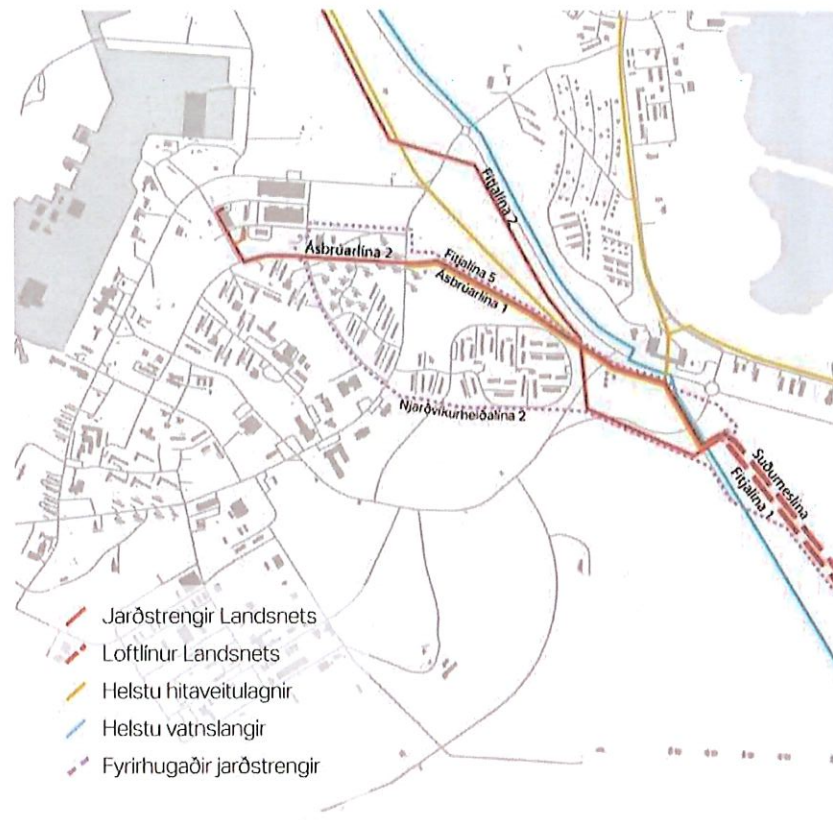
Kort sem sýnir landhalla á Ásbrúarsvæðinu og megináttir þangað sem ofanvatn rennur. Kort úr skýrslu COWI um blágrænar ofanvatnsluasnir á Ásbrú.

Veitur

Innan Ásbrúar og meðfram Reykjanessbrautinni eru nokkrir jarðstrengir, sem mikilvægt er að hafa í huga við gerð deiliskipulags og framkvæmdir á svæðinu. Ásbrúarlínur 1, 2 og 4, sem eru 33 kV jarðstrengir, liggja innan skipulagssvæðisins og Fitjalína 2, sem er 132 kV jarðstrengur liggur meðfram Reykjanessbraut (sjá kort). Helgunarsvæði 132 kV jarðstrengs er 11 m breitt, þ.e. 5,5 m til hvorrar hliðar hans og helgunarsvæði 33 kV jarðstrengs er 10 m breitt.

Einnig eru fyrirhugaðir tveir 132kV jarðstrengir með 10 m helgunarsvæði að gagna- veri Verne, Fitjalína 5 og Njarðvíkurlína 2.

Mikilvægt er að hafa samráð við veitufyrirtæki þegar kemur til hönnunar og framkvæmda á og við helgunarsvæði strengja. Nauðsynlegt er einnig að tryggja greiðan aðgang að strengjum vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða.



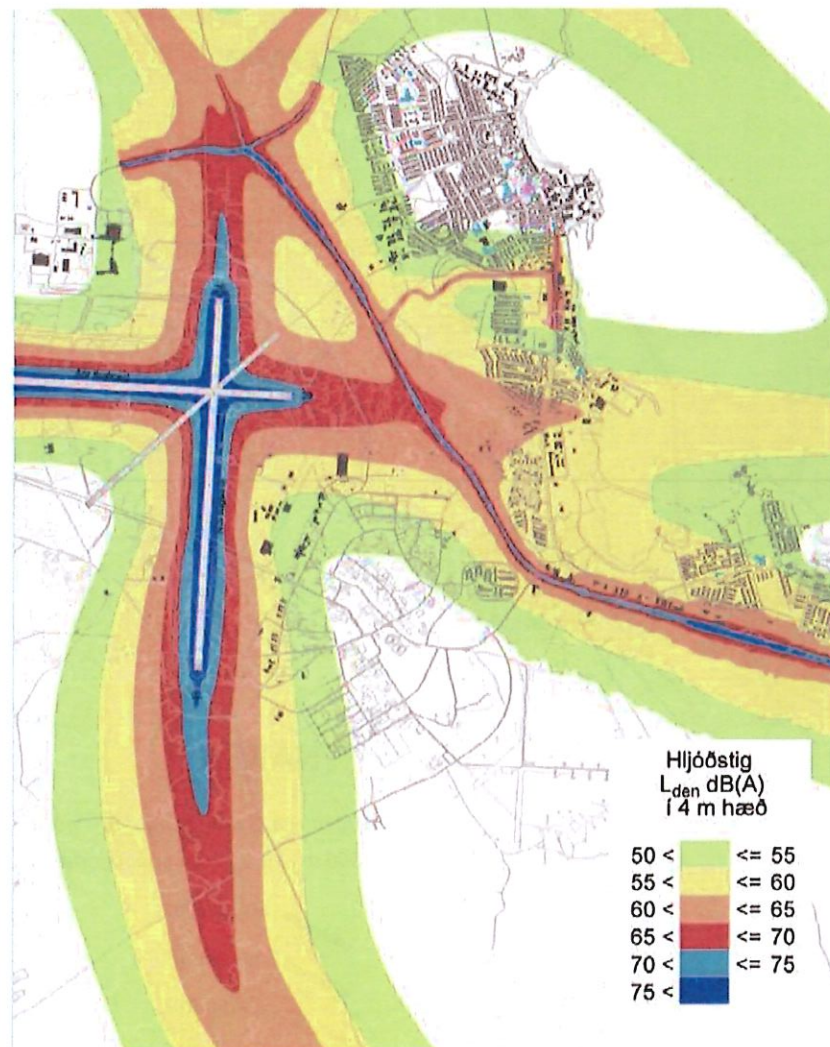
Helstu veitur á Ásbrú

Hljóðvist

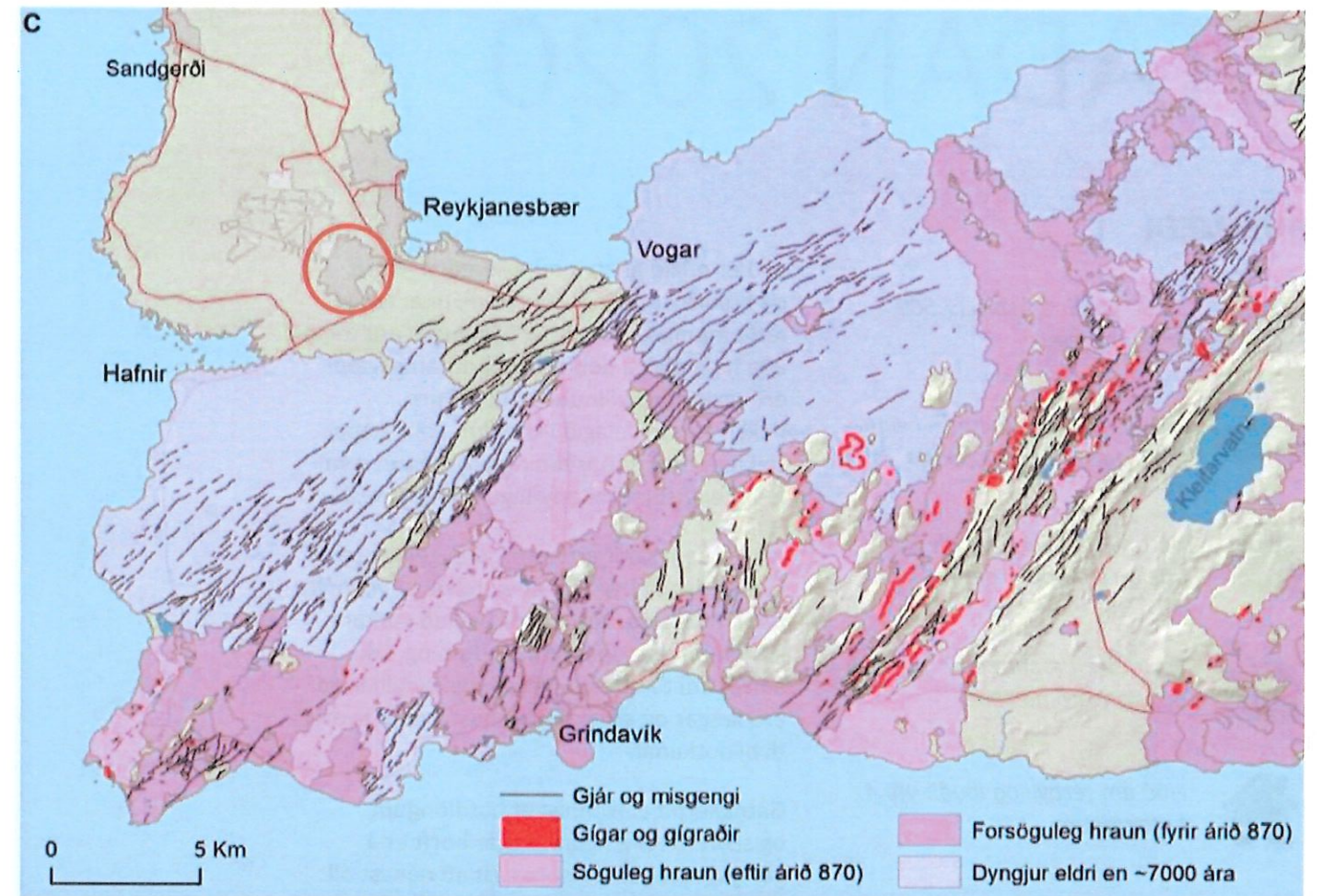
Nokkur hávaði er í nágrenni Keflavíkurflugvallar bæði vegna áætlunarflugs sem fylgir legu helstu flugbrauta eins og sjá má á korti hér til hliðar en einnig vegna flugs herflugvéla. Á kortinu má sjá að Ásbrú er í nokkru vari fyrir helstu hávaðamenguninni sem fylgir flugvælinum en hún er mest nyrst þar sem byggðin mætir flugvælinum til norðurs og vesturs.

Ekki liggja fyrir forsendur til að reikna út jafngildishljóðstig fyrir herflug því fyrir slíka útreikninga þarf m.a. upplýsingar um flugáætlanir, gerðir flugvéla og flugferla, sem ekki eru aðgengilegar fyrir starfsemi erlendra herflugvéla. Mælingar hafa sýnt að hávaði frá herflugvélum er meiri en frá áætlanaflogi og því mikilvægt að reglulegar hljóðmælingar verði gerðar til þess að fylgjast með hljóðstigi, sem taka þarf mið af við hönnun bygginga.

Einnig er nokkur hávaði sem fylgir umferð um Reykjanessbraut við jaðar Ásbrúar til norðausturs. Huga þarf að hljóðvist við gerð deiliskipulags og hönnun bygginga.



Hávaðakortlagning skv. EU 2002/49/EC - Keflavíkurflugvöllur ásamt umferðarhávaða frá Reykjanessbraut frá 2017. Fengið af vef Umhverfisstofnunar.

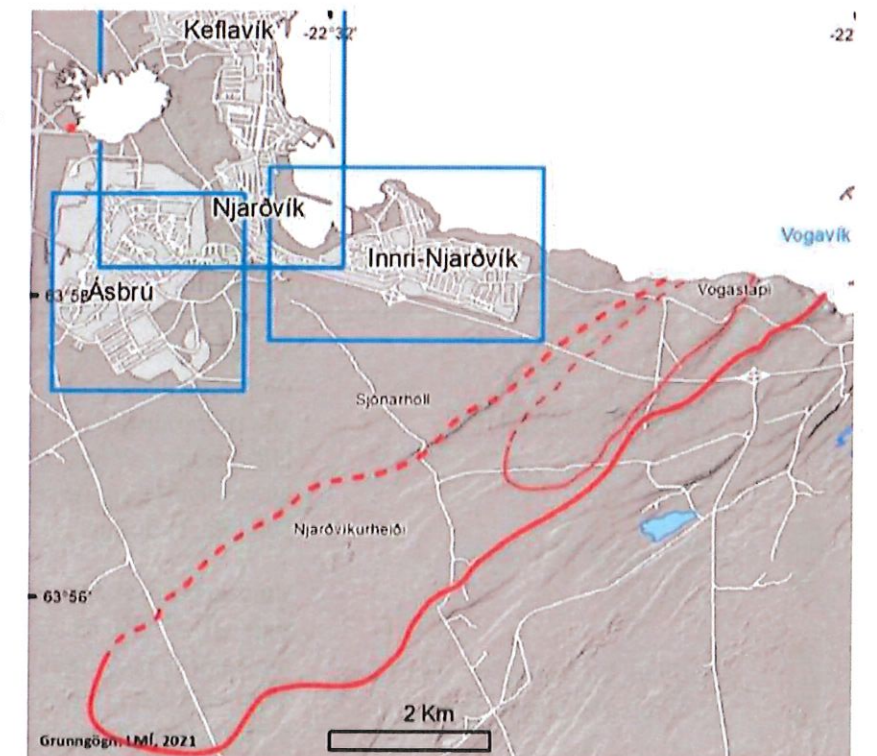


Reykjanesskagi, hraun sem hafa runnið á svæðinu, gjár, misgengi, gígar og gígaraðir. Ásbrú er merkt með rauðum hring. (Veðurstofa Íslands, Langtímahættumat Reykjanesskaga vestan Kleifarvatns - Hrauna-, gasmengunar- og gjóskufallsvá).

Náttúruvá

Í skýrslu Veðurstofunnar, Langtímahættumat Reykjanesskaga vestan Kleifarvatns - Hrauna-, gasmengunar- og gjóskufallsvá kemur fram að Reykjanessbær og Suðurnesjabær eru staðsettir vestan við Reykjanesskerfið og því mjög ólíklegt að gosupptök verði þar (sjá mynd).

Hraunrennsli var hermt frá eldstöðvakerfum á Reykjanesskaganum í átt að þéttbýlisstöðum á skaganum. Á myndinni hér til hliðar má sjá afmörkun hraunflæðis lítilla (0,02 km³) og meðalstórra (0,3 km³) gosa sem geta veitt hrauni innan sveitarfélagamarka Reykjanessbæjar. Þar sést að áætlað hraunrennsli er í töluverðri fjarlægð frá byggðinni á Ásbrú.



Afmörkun gossprungna (rauðar línur) sem geta veitt hrauni inn í Reykjanessbæ. Breið rauð lína fyrir miðlungsstór hraun (0,3 km³) og mjó lína fyrir lítill hraun (0,02 km³). (Veðurstofa Íslands, Langtímahættumat Reykjanesskaga vestan Kleifarvatns - Hrauna-, gasmengunar- og gjóskufallsvá).

STAÐAN 2020

HÚSNÆÐI



1.550 íbúðir á Ásbrú (7.500 í Reykjaneshafni)



Hlutfall leiguíbúða hátt - í eigu fárra og stórra leigufélaga



Hátt hlutfall íbúða undir 70 m² - útleiga stakra herbergja



Vaxandi eftirspurn eftir húsnæði og leiguverð hækkar



Lítið um sérbyli og íbúðir yfir 4 herbergjum



120 námsmannaíbúðir

Það er mikið af atvinnuhúsnæði á Ásbrú og fjölbreytt atvinnustarfsemi, m.a. tengd ferðamennsku en sumar byggingar eru tómar eða hafa óljósa notkun. Stór athafnasvæði eru næst flugvælinum og til suðurs. Þekkingarsamfélagið í kringum Keili skapar tækifæri fyrir rannsóknir og nýsköpun sem m.a. tengist jarðhitanytingu á Reykjanesi.

Á korti sem sýnir grunnmynd bygginga sést hversu dreifð byggðin er og mikið af vannýttu rými milli húsa. Þetta gerir það að verkum að útirými eru opin fyrir vindum og ekki aðlaðandi til útiveru. Vegalengdir milli húsa eru langar og skortur á þjónustu, sem hvetur til bílnotkunar.

Gatnakerfið einkennist af botnlöngum og skorti á tengingum. Þegar horft er á göngufjarlægðir á Ásbrú sést að nánast öll byggðin er innan 10 mínútna göngufjarlægðar frá miðju þess.

LÝÐFRÆÐI



Mikið af ungu fólki um þrítugt



Mikið af ungum börnum



Hátt hlutfall karlmannna



Hátt hlutfall erlendra ríkisborgara - tímabundin búseta vegna vinnu



Fjölgun einstaklinga umfram fjölgun annarra fjölskyldugerða

Lýðfræði á Ásbrú endurspeglar að einhverju leyti framboð á íbúðarhúsnæði á svæðinu. Mikið af litlum íbúðum í fjölbýli og jafnvel stökum herbergjum til leigu á hagkvæmu verði gerir það að verkum að ungar fjölskyldur og einstaklingar setjast að í bæjarhlutanum. Það gerir mikið fyrir lífið á Ásbrú að hafa þar börn og ungt fólk og mikilvægt að vel sé hlúð að þessum samfélagshópum.

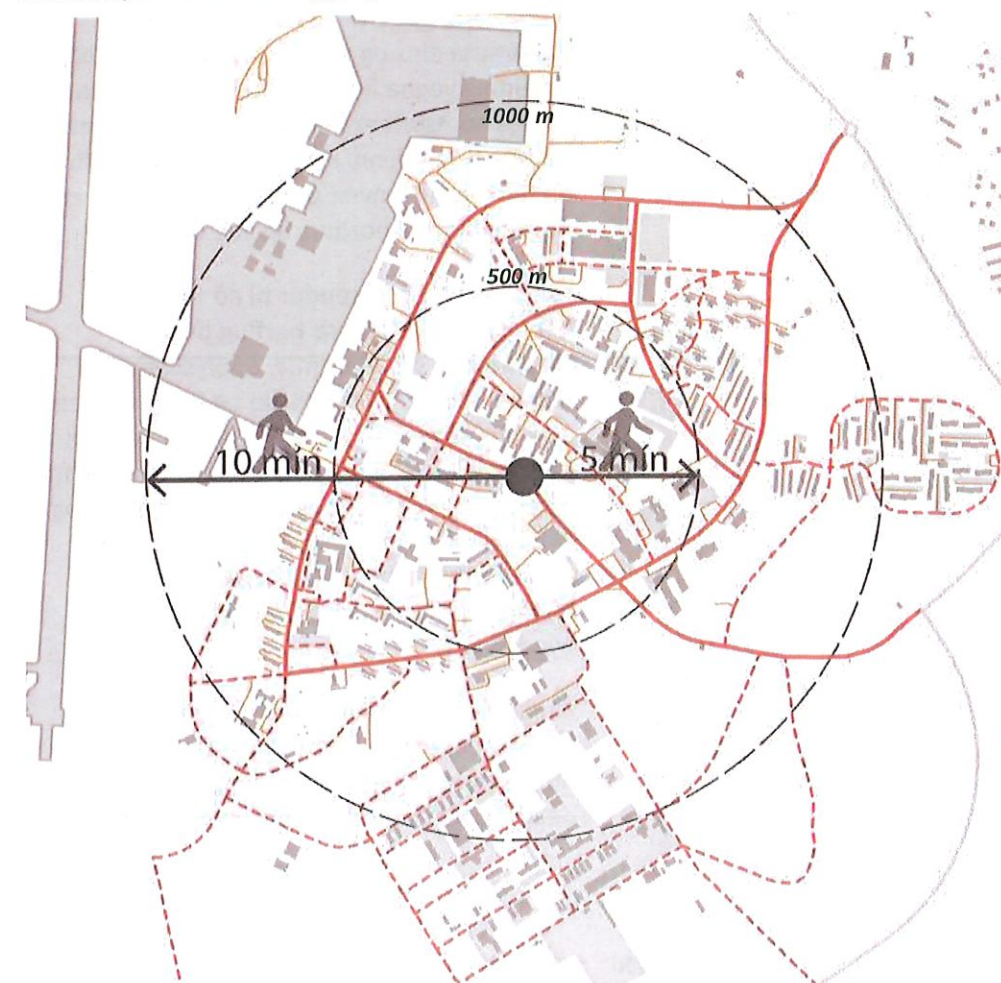
Hins vegar er ekki mikið svigrúm fyrir fólk til þess að stækka við sig á Ásbrú og mjög lítið um sérbyli, þ.e. íbúðir með sérinngangi. Þess vegna flytjast margir í burtu þegar að hagar þeirra breytast. Mikilvægt er að laða að fólk í fleiri aldurs og samfélagshópum til þess að draga úr sveiflum í fjölda skólabarna og skapa ákveðið jafnvægi í hverfinu.



NOTKUN BYGGINGA

- Atvinnuhúsnæði
- Íbúðarhúsnæði
- Autt húsnæði
- Ekki vitað

Kort sem sýnir helstu notkun bygginga á Ásbrú árið 2020.



GATNAKERFI

- 500 m - ca. 5 mín. göngufjarlægð
- 1000 m - ca. 10 mín. göngufjarlægð

- Stofnvegir
- Aðalgötur
- Tengigötur
- Botnlangar og innri götur

Kort sem sýnir gatnakerfi á Ásbrú 2020.

SKIPULAGSSTIGIN

Landsskipulagsstefna 2024-2038

Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú er í samræmi við ákvæði Landsskipulagsstefnu 2024-2038 hvað varðar skipulag þéttbýlis. Í rammahlutanum er stuðlað að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda með því að þetta byggð á Ásbrú og skapa innviði fyrir vistvæna samgöngumáta. Stuðlað er að kolefnisbindingu með gróðursetningu trjágróðurs sem myndar skjól fyrir byggðina í samræmi við þróunaráætlun K64. Blágrænar ofanvatnslausnir hjálpa til við aðlögun að aukinni ofankomu með tilkomu loftslagsbreytinga, auk þess að hreinsa ofanvatn og stuðla að líffræðilegri fjölbreytni. Við vinnslu rammahlutans var tekið mið af leiðbeiningunum *Mannlíf, byggð og bæjarrymi: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli*.

Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Svæðisskipulag Suðurnesja nær auk Reykjaneshæjar yfir sveitarfélögin Garð, Grindavíkurbæ, Sandgerðisbæ, Voga og Keflavíkurflugvöll. Í svæðisskipulaginu er Ásbrú flokkuð sem atvinnusvæði B (Ásbrú og gangurinn) þar sem lögð er áhersla á flugtengda starfsemi, uppbyggingu í heilbrigðisþjónustu, menntastarfsemi, rannsóknir, nýsköpun og þróun og að byggja upp aðstöðu fyrir hugverkaiðnað og gagnaver. Í rammahlutanum er lögð áhersla á uppbyggingu í þessum atvinnugreinum, sem einnig er fjallað um í þróunaráætlun K64.

Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030

Ásbrú liggur þétt upp við flugvallargirðingu Keflavíkurflugvallar á svæði sem nefnist Háaleitishlað. Í aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar er gert ráð fyrir að flugþjónustusvæði á Háaleitishlaði geti tengst atvinnusvæði á Ásbrú utan flugvallargirðingarinnar. Í rammahlutanum er horft til aukinnar starfsemi vöruhúsa og vöruflutninga á Háaleiti utan flugvallargirðingar þar sem frakt fer um hlið, sem veitir aðgang að flugvöllum.

Þróunaráætlun K64

Þróunaráætlunin er yfirgripsmikil efnahagsleg og landfræðileg áætlun fyrir svæðið í kringum Keflavíkurflugvöll til ársins 2050. Þróunarfélög Keflavíkurflugvallar, Kadeco, leiðir K64 fyrir hönd íslenska ríkisins, Isavia, Reykjaneshæjar og Suðurneshæjar og var þróunaráætlunin samþykkt af þessum aðilum vorið 2023.

K64 hefur ekki lagalegt gildi líkt og skipulagsáætlunir sem skilgreindar eru í skipulagslögum en mikilvægt er að framfylgja þeirri stefnu sem þar er sett fram og hefur verið samþykkt af þeim aðilum sem standa að áætluninni. Nánar verður fjallað um þróunaráætlunina í næsta kafla.

Íbúafjölgun í Reykjaneshæ

Reykjaneshæ er fjórða stærsta sveitarfélag landsins. Mikil íbúafjölgun hefur verið í Reykjaneshæ undanfarin ár. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035 var íbúafjöldi í Reykjaneshæ tæp 20.000 manns í upphafi árs 2021. Frá aldamótunum 2000 hefur íbúum Reykjaneshæjar að meðaltali fjölgað um 3% á ári á meðan fólksfjölgun á Íslandi var að meðaltali rúmt 1%.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að fram til 2025 fjölgi íbúum um 3% á ári, en eftir það dragi úr vaxtarhraðanum og íbúafjölgun verði um 2% á ári frá árinu 2028 og út skipulagstímabilið, þannig að íbúar verði um 27.700 talsins árið 2035. Miðað við þessa fjölgun þarf alls um 1.800-3.300 nýjar íbúðir á skipulagstímabilinu miðað við íbúa/íbúð á bilinu 2,5-2,6.

Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035

Rammahluti aðalskipulags fyrir Ásbrú er í samræmi við leiðarljós aðalskipulagsins, sem miða að því að skapa lífsgæði fyrir íbúa í Reykjaneshæ með þróun atvinnutækifæra, nauðsynlegri þjónustu fyrir alla aldurshópa, tækifærum til fjölbreyttrar búsetu og nálægð við náttúru. Sérstaklega er fjallað um samræmi rammahlutans við aðalskipulagið á bls. 16-17. Viðfangsefni rammahluta eru þau sömu og í aðalskipulagi en með nákvæmari ákvæðum svo sem um landnotkun, meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag og fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar.

SKIPULAGSFERLIÐ

Rammaskipulagið, sem nú er verið að endurskoða sem rammahluta Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035, var samþykkt árið 2020. Það var byggt á forsendugreiningu og forstögn að rammaskipulagi fyrir Ásbrú sem Alta vann fyrir Reykjaneshæ árið 2019. Mikið samráð var haft við íbúa og lóðarhafa á svæðinu við skipulagsvinnuna.

Um rammahluta gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Rammahluti Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035 fyrir Ásbrú fer í lögformlegt kynningarferli.

Rammahlutinn er í samræmi við almenna stefnu aðalskipulagsins og helstu áherslur í Þróunaráætlun K64. Gera má ráð fyrir að rammaskipulagið endurspeglir í aðalskipulagsuppdrætti sveitarfélagsins, forgangsroðun uppbyggingar, auk breytinga á stærðum s.s. byggingarmagni og fjölda íbúða. Deiliskipulagsáætlunir fyrir tiltekna reiti eða lóðir á Ásbrú þurfa að vera í samræmi við aðalskipulagið, þ.m.t. rammahlutann.

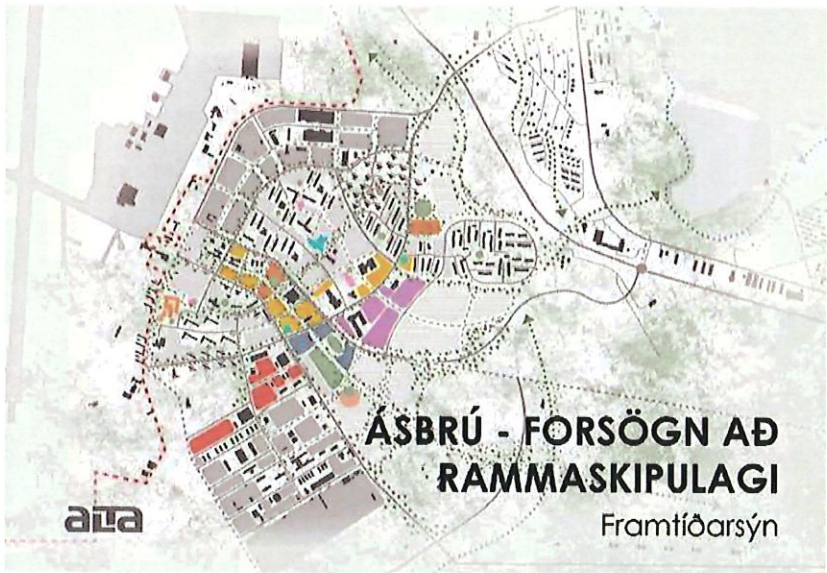
Helstu skref í kynningu á rammahluta aðalskipulags:

Júlí 2023: Drög að rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjaneshæjar.

Mars-apríl 2024: Rammahluti aðalskipulags samþykktur í kynningu á vinnslustigi í umhverfis- og skipulagsráði Reykjaneshæjar og kynntur fyrir íbúum skv. 2. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

September-október 2024: Rammahluti aðalskipulags Reykjaneshæjar fer í formlegt auglýsingarferli skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður aðgengileg á heimasíðu Reykjaneshæjar og send umsagnaraðilum, sem geta komið með athugasemdir við hana, ásamt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Desember 2024: Aðalskipulag ásamt rammahluta staðfest í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarstjórn að kynningu lokinni.



Forsögn að rammaskipulagi sem Alta vann fyrir Reykjaneshæ 2019.



Yfirlitskort þróunarsvæðis til umfjöllunar í Þróunaráætlun K64.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Keflavíkurflugvöllur

Flugvallarsvæðið er með sér
aðalskipulag



Keflavík

AÐALSKIPULAG

Stefnumörkun fyrir heilt
sveitarfélag

Ytri Njarðvík

Innri Njarðvík

Ásbrú

RAMMAHLUTI

Heildarsýn fyrir hverfi

Höfuðborgarsvæðið

DEILISKIPULAG

Skipulagshönnun fyrir
staka reiti

Hafnir

AÐALSKIPULAG

Breytingar á Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035

Rammahluti fyrir Ásbrú er að mestu leyti í samræmi við landnotkunarskilgreiningar og almenna stefnu Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035 en með innleiðingu rammahlutans er samræmi tryggt með því að gera samhliða breytingar, einkum varðandi byggingarmagn og fjölda íbúða. Rammahlutinn byggir á rammaskipulagi frá árinu 2020 sem miðaði við fullbyggða Ásbrú árið 2050. Gert er ráð fyrir mun fleiri íbúðum og meira byggingarmagni atvinnuhúsnæðis í rammahlutanum en í gildandi aðalskipulagi. Í þessum kafla verður farið yfir þær breytingar sem verða á Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035 með gildistöku rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú.

Aukinn fjöldi íbúða á Ásbrú

Í Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035 er gert ráð fyrir um 1.300 nýjum íbúðum á Ásbrú:

- **Miðsvæði M5:** 300 nýjar íbúðir
- **Íbúðarsvæði IB11:** 150 nýjar íbúðir
- **Íbúðarsvæði IB30:** 850 nýjar íbúðir

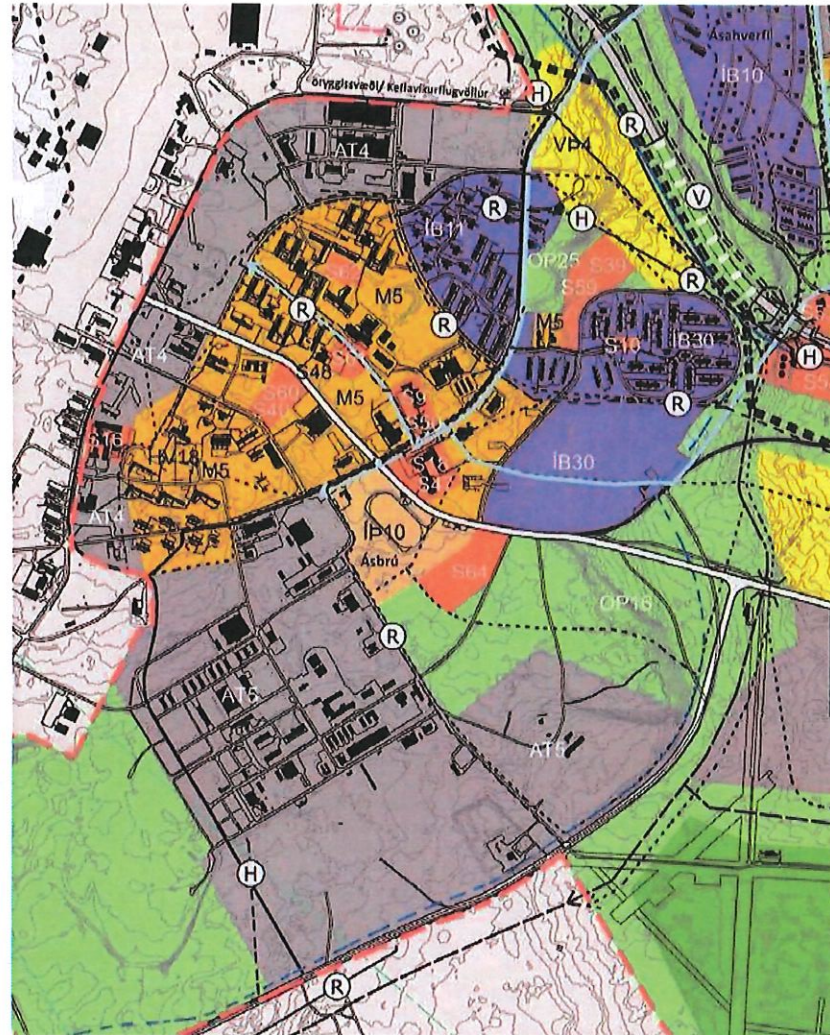
Í rammaskipulaginu var miðað við að alls geti risið um 4.500 nýjar íbúðir á Ásbrú til ársins 2050, sem skiptast nokkurn veginn svo milli landnotkunarreita aðalskipulagsins:

- **Miðsvæði M5:** 3.150 nýjar íbúðir
- **Íbúðarsvæði IB11:** 50 nýjar íbúðir
- **Íbúðarsvæði IB30:** 300 nýjar íbúðir
- **Verslunar- og þjónustusvæði VP4:** 1.000 nýjar íbúðir

Í rammahluta aðalskipulags er gert ráð fyrir að allar nýjar íbúðir á íbúðarsvæðum IB11 og IB30, sem gert var ráð fyrir í rammaskipulaginu geti risið á skipulagstímabili aðalskipulagsins og um helmingur íbúða sem gert er ráð fyrir á miðsvæði M5, þ.e.:

- **Miðsvæði M5:** 1.650 nýjar íbúðir
- **Íbúðarsvæði IB11:** 50 nýjar íbúðir
- **Íbúðarsvæði IB30:** 300 nýjar íbúðir

Í rammahlutanum er því gert ráð fyrir töluvert meiri uppbyggingu á miðsvæði M5 en gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi en töluvert minna af íbúðum á íbúðarsvæðum



Hér má sjá Ásbrú á þéttbýlisuppdraetti Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035.

IB11 og IB30. Þær 2.500 íbúðir til viðbótar, sem gert var ráð fyrir í rammaskipulaginu til 2050, byggist upp á miðsvæði M5 og verslunar- og þjónustusvæði VP4 eftir að skipulagstímabili aðalskipulagsins er lokið árið 2035 og því þarf að gera ráð fyrir fleiri íbúðum í næstu heildarendurskoðun aðalskipulagsins.

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á töflu 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting, í samræmi við rammahlutann (sjá töflu hér fyrir neðan).

	Miðsvæði	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Nýtt byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]* **	Íbúðir núv. fjöldi	Nýjar íbúðir	Íbúðafjöldi heimill ***	Áfangaskipting
Fyrir breytingu	M5 Ásbrú	67,3	31.350		100.000	704		1.000	2020- 2035
Eftir breytingu	M5 Ásbrú	67,3	96.000	140.000	236.000	776	1.650	2.450	2020- 2035

*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Hið sama á við um íbúðafjölda. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á töflu 5.2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaupbyggingu, í samræmi við rammahlutann (sjá töflu hér fyrir neðan).

	Svæði	Íbúðir nú	Nýjar íbúðir	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis [ha]	Nýtingarhlutfall [íbúðir/ ha]	Áfangaskipting
Fyrir breytingu	IB11 Ásbrú	378		530	16,4	15-25	2020-2035
Eftir breytingu	IB11 Ásbrú	378	50	430	16,4	20-30	2020-2035
Fyrir breytingu	IB30 Ásbrú	551		1.400	36,2	15-25	2020-2035
Eftir breytingu	IB30 Ásbrú	551	300	850	36,2	20-30	2020-2035

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæði við Reykjaneshæjarbraut í gildandi aðalskipulagi, ólíkt rammahlutanum, þar sem fyrst og fremst er gert ráð fyrir íbúðum á svæðinu. Hins vegar er ekki gert ráð fyrir að svæðið byggist upp fyrr en eftir að skipulagstímabili aðalskipulagsins er lokið, árið 2035. Notkun og fyrirkomulag byggðar á svæðinu veltur m.a. á tilkomu lestar milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur, sem gert er ráð fyrir að muni stoppa við Ásbrú í þróunaráætlun K64. Ef að sú sýn sem mörkuð er fyrir svæðið í rammahlutanum verður óbreytt við lok skipulagstímabilsins, mun þurfa að breyta skilgreiningu á svæðinu og fjölda íbúða í næstu heildarendurskoðun aðalskipulagsins.

Aukið byggingarmagn á athafnasvæðum

Auka þarf leyfilegt byggingarmagn á athafnasvæðunum AT4 Ásbrú og AT5 Tæknivellir á Ásbrú. Í rammahlutanum er gert ráð fyrir samtals um 620.000 m² af nýju atvinnuhúsnæði á athafnasvæðunum, sem skiptast svo milli landnotkunarreita aðalskipulagsins:

- **AT4 Ásbrú:** 210.000 m²
- **AT5 Tæknivellir:** 410.000 m²

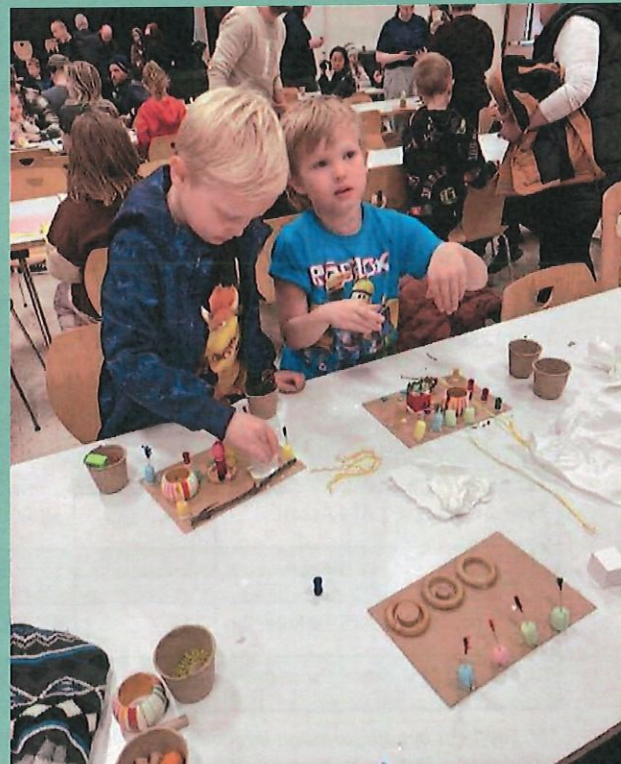
Gerðar eru eftirfarandi breytingar á töflu 4.1 Athafnasvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting, í samræmi við rammahlutann (sjá töflu hér fyrir neðan).

	Athafnasvæði	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Nýtt byggingarmagn	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]* **	Áfangaskipting
Fyrir breytingu	AT4 Ásbrú	43,7	38.000		88.000	2020-2035
Eftir breytingu	AT4 Ásbrú	43,7	52.000	208.000	260.000	2020-2035
Fyrir breytingu	AT5 Tæknivellir	117,7	61.000		140.000	2020-2035
Eftir breytingu	AT5 Tæknivellir	117,7	61.000	410.000	470.000	2020-2035

*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,3-0,8. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

ÁSBRÚARDAGURINN

Þann 11. maí 2024 var haldinn stór samráðsfundur um rammahluta aðalskipulags á Ásbrú í Háaleitisskóla þar sem að börn voru sérstaklega boðin velkomin ásamt forráðamönnum, öðrum íbúum og hagsmunaaðilum. Hönnunarteymið þykjó hafði umsjón með fundinum þar sem rammahlutinn var kynntur fyrir fundargestum, sem fengu tækifæri til þess að láta sína skoðun í ljós með sköpunargleðina að vopni. Fundurinn var einstaklega vel sóttur og mikil ánægja með vinnuna við mótun framtíðarsýnar og skipulags Ásbrúar. Stemningin á fundinum var mjög góð og bjartsýni í loftinu.



UMHVERFISMAT

Í umhverfismatinu er greint frá því hvaða umhverfisáhrif þessi breyting á aðalskipulagi felur í sér, í samræmi við ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, nr. 111/2021. Nálgunin er í meginatriðum sú sama og í umhverfismati Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035.

Viðmið

Í umhverfismati Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 var settur fram listi yfir ýmsar stefnur og áætlanir sem gætu gefið viðmið fyrir mat á áhrifum. Af þeim eru hér dregin fram eftirfarandi skjöl og síðan vitnað til þeirra í umfjöllun um mat á áhrifum hér fyrir neðan, auk meginstefnu í sjálfru aðalskipulaginu.

- Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna
- Landsskipulagsstefna 2024-2038
- Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Valkostir

Sú stefna um fyrirkomulag byggðar sem sett er fram í rammahlutanum er borin saman við núllkost, sem felur það í sér að engar breytingar séu gerðar á gildandi aðalskipulagi. Mismunurinn á þessum tveimur kostum er einkum eftirfarandi:

- Óbreytt aðalskipulag með almenna stefnu fyrir Ásbrú
- Breyting á aðalskipulagi þar sem nánari stefna um Ásbrú er fest í sessi

Umhverfispættir og áhrifamat

Eftirtaldir umhverfispættir eru taldir geta orðið fyrir áhrifum, sjá nánar í umhverfismati aðalskipulagsins:

- Náttúrufar
- Loftslag
- Samfélag
- Auðlindir

Fjallað er um áhrif hvers valkosta á ofangreinda umhverfispætti hér á eftir og vísað í viðmið eftir því sem við á.

Náttúrufar

Byggðin á Ásbrú er staðsett á röskuðu svæði á Miðnesheiði sem byggðist upp sem herstöð bandaríska hersins. Ásbrú er innan skilgreinds þéttbýlis Reykjanesbæjar, á svæði með nokkuð fábreytt gróðurfar og dýralíf og þar eru engin verndarsvæði. Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er sett fram stefna um að byggð verði þróuð á Ásbrú til að mæta íbúafjölgun og nýta betur þá innviði sem fyrir eru á Ásbrú. Í svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu er stefnt að því að vernda náttúruleg svæði og lágmarka áhrif byggðar á náttúru og lífríki og til þess er einnig vísað í heimsmarkmiðunum.

Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú myndi þýða það að þar yrði byggð sem hætta væri á að myndi þróast áfram með sundurlausum hætti og með hefðbundnu fráveitukerfi í stað blágrænna ofanvatnslausna.

Stefna skv. tillögu að rammahluta myndi hins vegar stuðla að því hverfið byggðist upp jafnt og þétt með sameiginlega heildarmynd að leiðarljósi. Þó að byggingarheimildir séu auknar, m.a. á athafnasvæðum, er það ekki á svæðum sem njóta sérstakrar verndar og getur þar að leiðandi minnkað ágang á vernduð svæði. Fest er í sessi stefna um blágræna innviði sem stuðlar að sjálfbærari nýtingu ofanvatns, viðhalds náttúrulegrar hringrásar vatns innan byggðarinnar og degur úr mengun.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

Loftslag

Það sem ræður mestu um loftslagsáhrif við þróun byggðar í þéttbýli er að skapa tækifæri fyrir íbúa og starfsemi til að lágmarka losun gróðurhúsalofttegunda í daglegu lífi. Þá skiptir einnig máli að byggð sé viðnámsþolin fyrir áhrifum loftslagsbreytinga. Í aðalskipulagi, svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu er stefnt að því að efla innviði fyrir vistvæna ferðamáta, þ.e. göngu- og hjólréiðar. Landskipulagsstefna leggur áherslu á að vexti verði beint að þeim byggðakjörnum sem fyrir eru með þétttri, samfelldri byggð og endurskipulagningu vannýtttra svæða. Auk þess skuli skipulag byggðar bregðast við við afleiðingum lofslagsbreytinga. Í heimsmarkmiðunum er lögð áhersla á að grípa til bráðra aðgerða gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra.

Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú myndi þýða að hætta væri á að byggðin myndi byggjast upp án þess að sérstök áhersla væri á vistvæna ferðamáta og styttri vegalengdir, sem myndi skila sér í meiri akstri og þannig meiri losun gróðurhúsalofttegunda.

Tillaga að rammahluta mun hins vegar draga úr loftslagsáhrifum með stefnu um þéttingu byggðar í hverfinu sem heild og eflingu vistvænna ferðamáta. Meiri gróður á grænum svæðum stuðlar að bindingu kolefnis. Með stefnu um blágrænar ofanvatnslausnir er seigla samfélagsins bætt m.t.t. afleiðinga lofslagsbreytinga, s.s. aukinni úrkomuákefð og flóðahættu auk eflingu líffræðilegs fjölbreytileika.

Niðurstaðan er sú að miðað við núllkostinn hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

Samfélag

Samfélagið í Reykjanesbæ er nátengt uppbyggingu og umsvifum á Keflavíkurflugvelli auk afleiddra starfa af þeirri starfsemi. Keflavíkurflugvöllur er jafnframt mikilvægur fyrir samfélag á landinu öllu. Í svæðisskipulagi er stefnt að því að sveitarfélögin á Suðurnesjum vinni í sameiningu að uppbyggingu flugvallarins og þróun atvinnusvæða í nágrenni hans. Í landsskipulagsstefnu er áhersla á að leita leiða til að auka fjölbreytni atvinnulífs og að skipulag stuðli að uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagsþópa. Í aðalskipulaginu segir að leita þurfi leiða til að fjölga atvinnutækifærum sem nýta flugvöllinn en eru ekki háð ferðaþjónustu, s.s. flutningaþjónustu, framleiðslustarfsemi og aukin umsvif á öryggissvæðinu. Einnig er talað fyrir mikilvægi félagslegrar blöndunar, lýðheilsu, aukinna lífsgæða og að tryggja gott aðgengi að þjónustu.

Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú myndi þýða að hætta væri á að hraður vöxtur og umsvif flugvallarins gæti gert þróun á svæðinu erfiða.

Stefna skv. tillögu að rammahluta myndi hins vegar festa í sessi sameiginlega sýn þróunaráætlunar K64 fyrir áhrifasvæði flugvallarins sem skiptir máli bæði innan þessa svæðis og þjóðhagslega fyrir landið allt. Þá er einnig mörkuð nánari sýn um fyrirkomulag atvinnustarfsemi í tengslum við flugvöllinn, s.s. á Háaleitishlaði þar sem miklir möguleikar eru á fjölbreyttri atvinnustarfsemi og vettvangi fyrir nýsköpun og tækni. Með sameiginlegri sýn fyrir hverfið er stuðlað að uppbyggingu fjölbreyttra íbúðakosta sem skapa vettvang fyrir félagslega blöndun. Þétting byggðar styrkir grundvöll fyrir nærþjónustu og almenningssamgöngur á svæðinu. Lýðheilsa er eflað með bættum tækifærum til hreyfingar og útivistar með stefnu um græn svæði, göngu- og hjólastíga. Nærumhverfi er bætt með auknum gróðri og meira skjóli sem skapast með hæfilega þétttri byggð. Áhersla er lögð á þróun byggðar sem er utan helstu hjóðmengunarsvæða við flugvöllinn, utan hættusvæðis tengdum jarðhræringum á Reykjanesi og fjarri sjávarflóðasvæðum. Ásýnd er bætt með meiri hverfisheild og áhugaverðari bæjarrýmum.

Niðurstaðan er sú að miðað við núllkostinn hefur uppbygging skv. tillögunni **verulega jákvæð áhrif**.

Auðlindir

Reykjanes er ríkt af náttúruauðlindum sem Reykjanesbær nýtur góðs af en hvers konar uppbygging felur í sér einhverja nýtingu á auðlindum. Í dag eru mörg vannýtt svæði innan Ásbrúar og byggðin er dreifð sem gerir það að verkum að innviðir eru víða illa nýttir. Í aðalskipulagi, svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu er meginstef um að tryggja ábyrga og hagkvæma nýtingu auðlinda til hagsbóta fyrir íbúa og komandi kynslóðir. Um það er einnig fjallað í heimsmarkmiðunum.

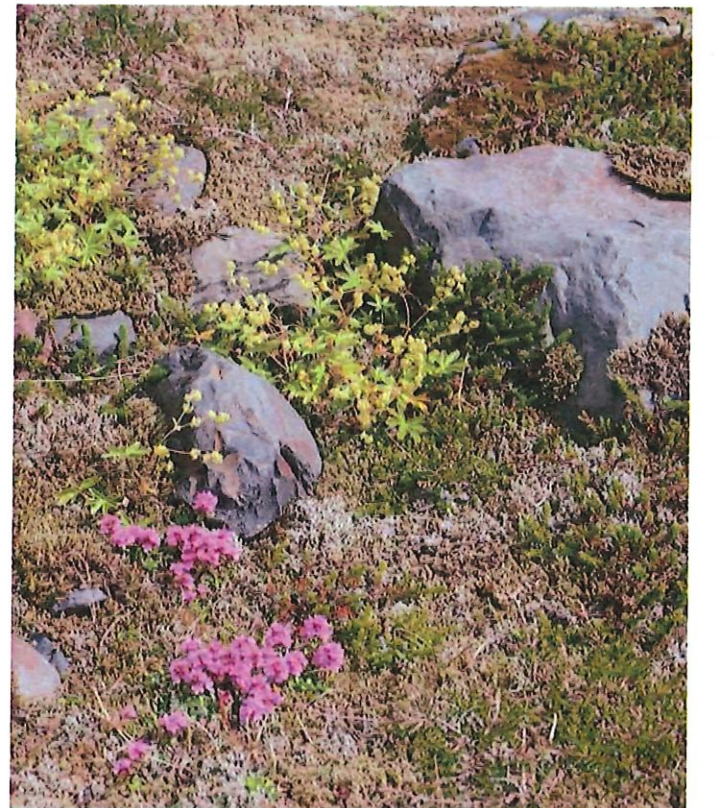
Óbreytt stefna um fyrirkomulag byggðar á Ásbrú felur í sér uppbyggingu þar sem núverandi landrými og innviðir eru betur nýttir, hefur ekki áhrif á verndarsvæði og skerðir ekki náttúruauðlindir svæðisins.

Stefna skv. tillögu að rammahluta leggur til þéttari byggð sem er á heildina litíð ennþá betri nýting á landrými og núverandi innviðum. Tillagan hefur jafnframt ekki heldur áhrif á verndarsvæði né skerðir náttúruauðlindir.

Niðurstaðan er sú að miðað við núllkostinn hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

Samantekt

Umhverfisáhrif uppbyggingar á Ásbrú í samræmi við tillögu um rammahluta aðalskipulags eru líkleg til að vera **verulega jákvæð**. Í raun er ekki um stefnubreytingu að ræða heldur nánari stefnumótun á lykilsvæði innan Reykjanesbæjar þar sem gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu. Rammahluti aðalskipulags um Ásbrú mun vera mikilvægur leiðarvísir til að uppbyggingin geti orðið sem farsælust fyrir heildina.





ÞRÓUNARÁÆTLUN K64

K64 er framtíðarsýn fyrir uppbyggingu í kringum Keflavíkurflugvöll með sambúð iðnaðar, samgangna, nýsköpunar, aðlaðandi íbúðarbyggðar og sjálfbæra byggðarþróun að leiðarljósi.

Í þróunaráætlun K64 birtist heildarsýn fyrir hinar ýmsu áætlanir og verkefni sem móta ímynd og markaðssetningu á svæðinu við og í kringum Keflavíkurflugvöll. Í þróunaráætluninni er bent á möguleika á að nýta alþjóðaflugvöllinn sem mikilvægari efnahagslegan drifkraft en hann er í dag til hagsbóta fyrir svæðið í kring, Suðurnesin og landið allt. Fyrstu skrefin í framfylgd K64 eru m.a. þróun grænna iðngarða við Helguvíkurhöfn, bættar almenningssamgöngur milli flugvallar og höfuðborgar, tilraunir með eftirspurnardrífna almenningssamgöngur og uppbygging íbúða á Ásbrú.

Áherslur í K64, byggja á og falla vel að markmiðum rammaskipulags Ásbrúar og styðja við þróun vistvænnar, aðlaðandi og líflegrar byggðar á Ásbrú. Á næstu síðum verður fjallað um helstu áherslur úr K64 sem hafa áhrif á skipulag hins manngerða umhverfis á Ásbrú, þ.e. borgarhönnun, landslagsmótun, almenningssamgöngur og atvinnulíf.

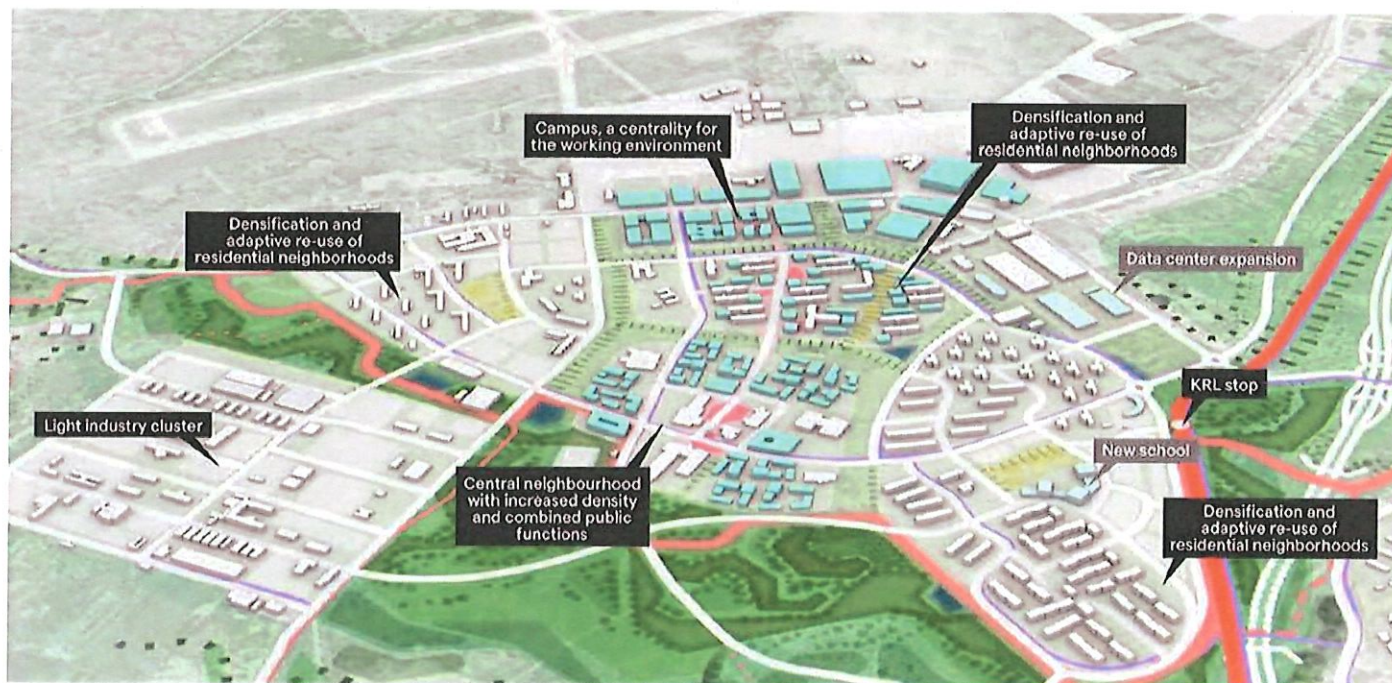
BORGARHÖNNUN

Til að draga úr ósjálfbærri útbreiðslu þéttbýlis er í K64 einblínt á þróun tiltekinna svæða með sterka ímynd til að auka möguleika á verðmætasköpun. Þessi svæði eru í kringum Keflavíkurflugvöll og mynda nokkurs konar eyjaklasa, sem geta þróast í einstakar einingar sem bæta hverja aðra upp frekar en að vera í samkeppni hver við aðra. Ásbrú er eitt af þessum svæðum.

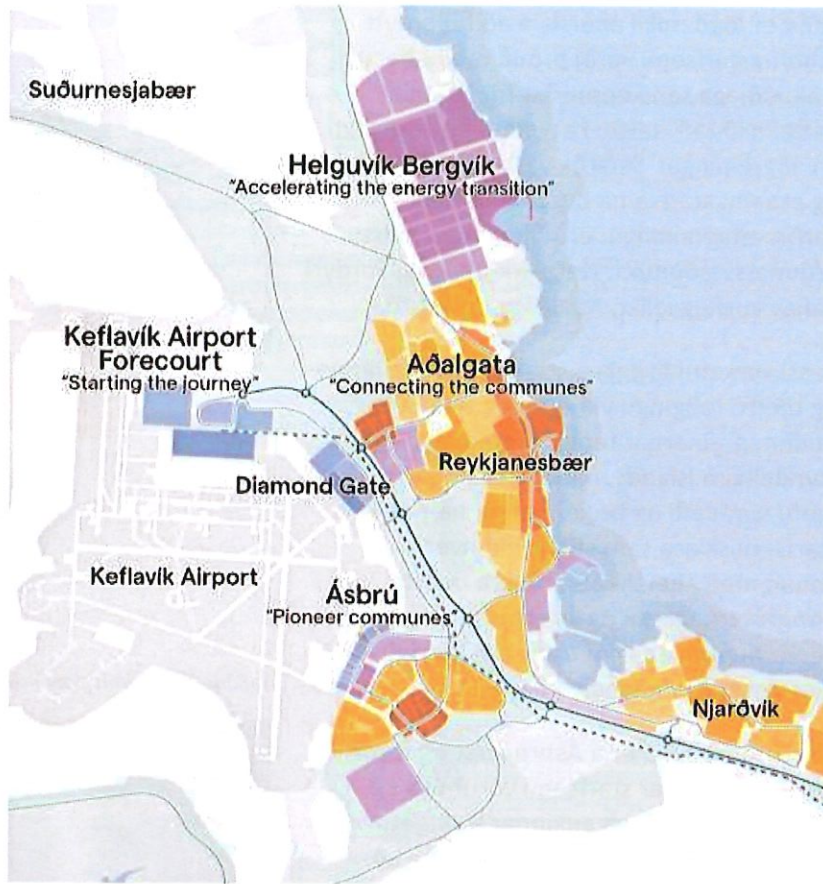
K64 gerir ráð fyrir að nýta þá möguleika sem felast í staðsetningu Ásbrúar við suðurgirðingu flugvallarins og í nágrenni við miðbæ Reykjanesháttar. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir nýrri uppbyggingu innan núverandi byggðar á svæðinu og engin ný uppbyggingarsvæði skilgreind.

Gert er ráð fyrir að á Ásbrú verði til einstakir klasar með góðar tengingar sín á milli, aukinni þjónustu fyrir hverfið og tækifæri í athafnastarfsemi. Á sama tíma er lögð áhersla á að halda í einkenni fyrrum herstöðvar. Gert er ráð fyrir að nokkrir klasar verði þéttir með uppfallingarverkefnum og áherslusvæði skilgreind með mismunandi hlutverk sem styðja hvert við annað. Þessar áherslur eru í takt við rammaskipulag Ásbrúar.

Afmörkun hverfa í rammahlutanum hefur verið breytt til samræmis við klasa í þróunaráætluninni.



Klasar með mismunandi karakter og áherslur fyrir uppbyggingu á Ásbrú úr K64. Mynd úr K64.



„Eyjaklasar“ í kringum Keflavíkurflugvöll sem áhersla er á að þróa frekar skv. K64. Mynd úr K64.

LANDSLAG

K64 leggur áherslu á að tengja saman, vernda og efla samfélögin á svæðinu og umhverfi þeirra með landmótun:

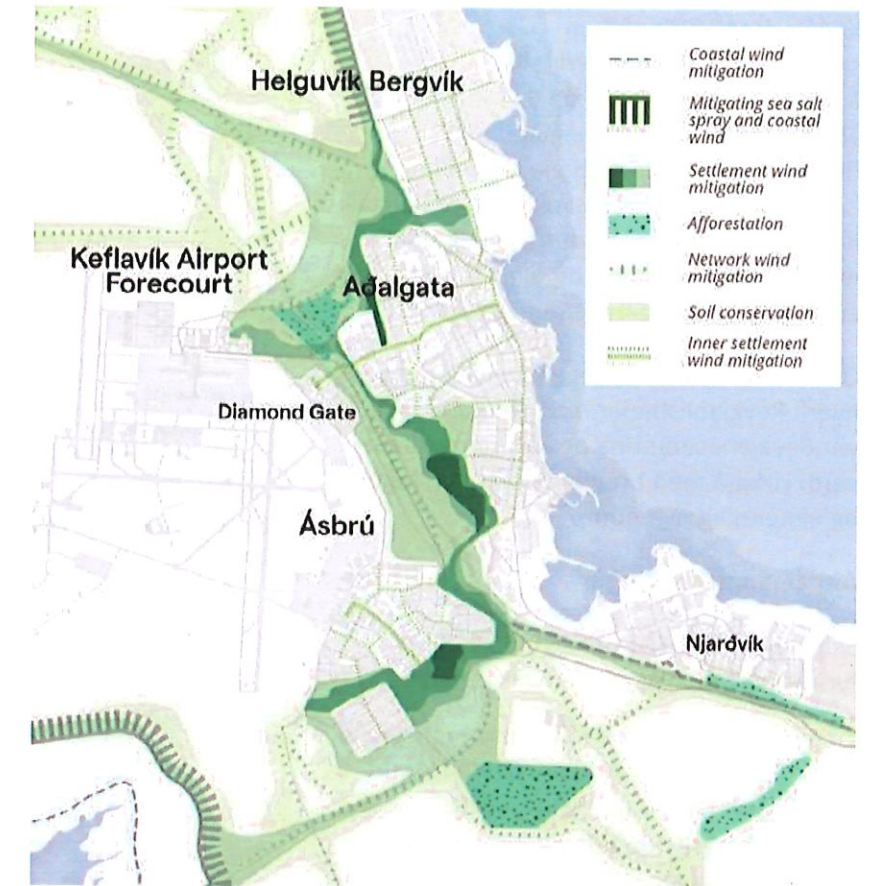
- Þéttara neti tenginga
- Svæðum á krossgötum fyrir græn almenningsrými, þjónustu, hvíld, afþreyingu og samgöngutengingar.
- Umfangsmikilli skógrækt til að draga úr vindi og vega upp á móti áhrifum loftslagsbreytinga.

Gert er ráð fyrir að græn svæði afmarki þróun bæja og iðnaðarsvæða, bæti umhverfið og auki verðmæti fasteigna. Vindur gerir það að verkum að erfitt getur verið að rækta tré á svæðinu en í K64 er stefnt að því að nota landmótun til að draga úr vindi. Lagt er til að móta hóla og hæðir á grænum landslagsbeltum til að auðvelda skógrækt. Hugmyndin er innblásin af hinum hefðbundna íslenska torfkofa og geta hólarnir orðið náttúrulegur hluti af landslaginu.

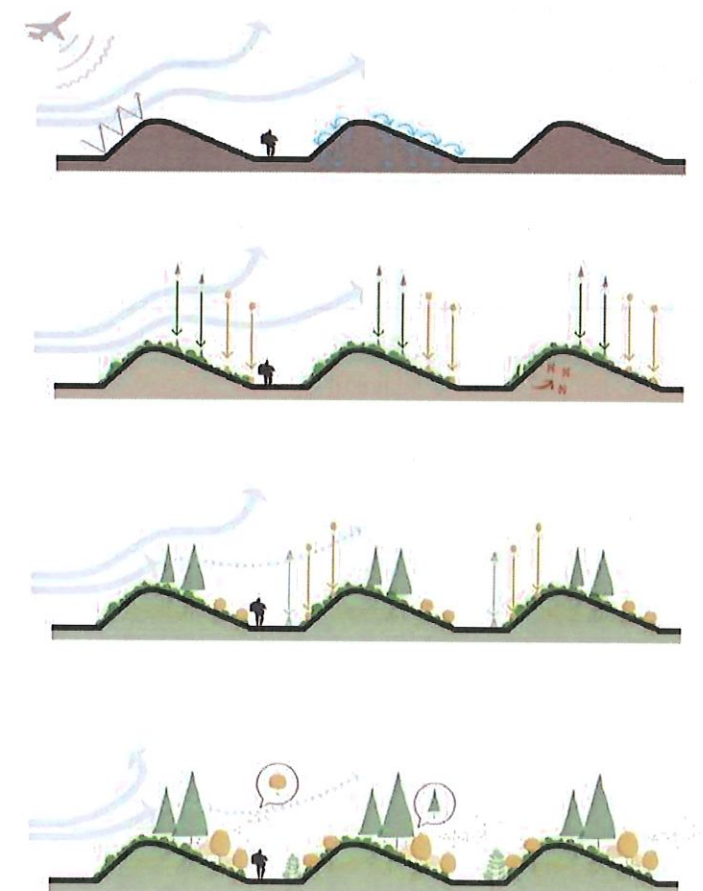
Markviss landmótun með gróðri veitir skjól fyrir vindi, afmarkar hverfi, bætir almenningsrými, skapar tækifæri fyrir virkan lífsstíl, samkomur og afþreyingu og getur þannig aukið verulega lífsgæði á Ásbrú. Þannig getur byggð, sem hugsuð var til bráðabirgða, breyst í rótgróinn bæ með sterkt samfélag og tengingu við umhverfi sitt. K64 gerir ráð fyrir breiðum grænum geirum sem afmarka hvert hverfi á Ásbrú.



Grænir geirar afmarka hvert hverfi á Ásbrú. Kort úr K64.



Landmótun með gróðri afmarkar þróun bæja og iðnaðarsvæða skv. K64. Kort úr K64.



Í K64 er lagt til að móta hóla og hæðir til að mynda skjól og auðvelda skógrækt. Mynd úr K64.

VISTVÆNAR SAMGÖNGUR

K64 gerir ráð fyrir góðum samgöngutengingum fyrir alla á Suðurnesjum og hágæða almenningssamgöngutengingu milli flugvallarins, hverfa og bæja á svæðinu og höfuðborgarsvæðisins, svokölluðum Keflavík-Reykjavík Link (KRL). Endurnýjanleg orka og nýjasta tækni verða notuð til að leggja grunn að ábyrgu og sjálfbærni samgöngukerfi.

Gert er ráð fyrir betri tengingu við önnur hverfi Reykjanesbæjar með göngutengingum yfir Reykjanesbrautina og að Grænásbraut verði virkjuð með breytingum á sniði hennar og almenningssvæðum.

Almenningssamgöngur

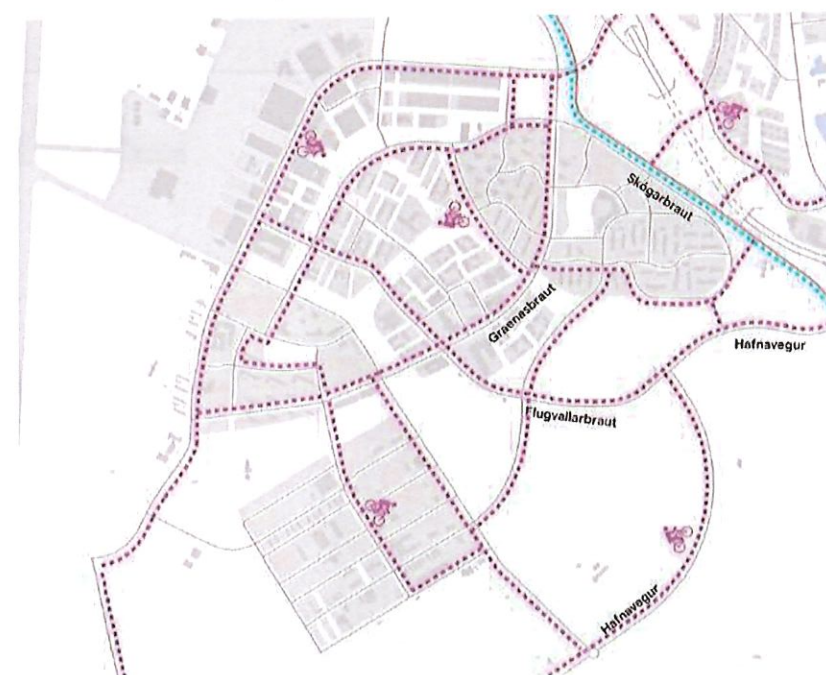
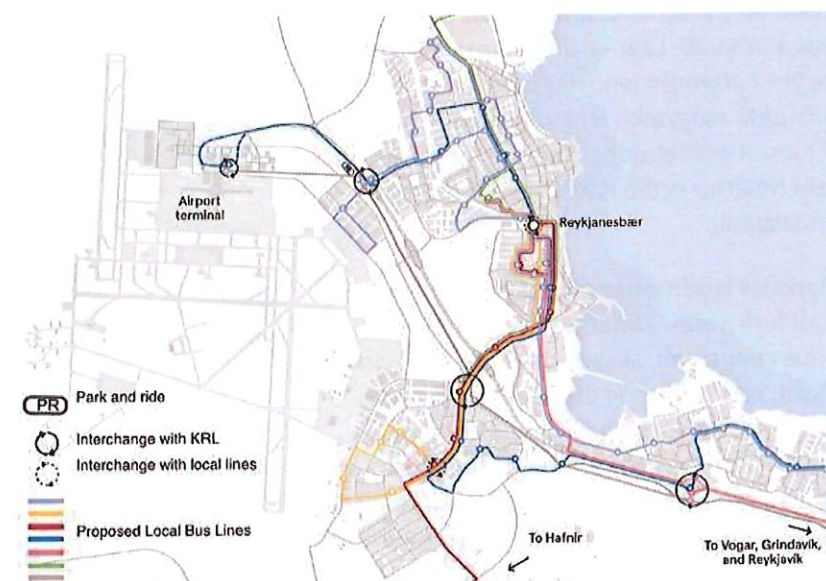
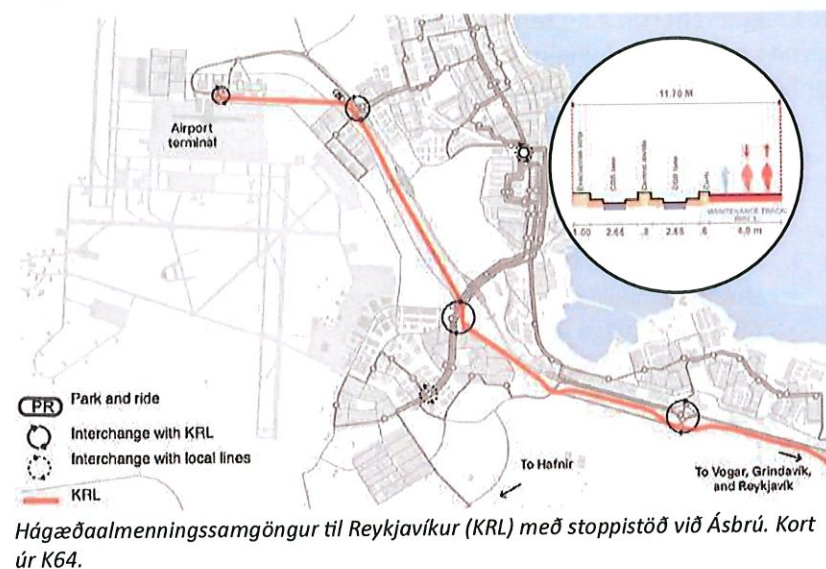
Skipulag árið 2050+ miðað við að öll
fyrirhuguð uppbygging hafi átt sér stað:

- Stoppistöð fyrir KRL-línuna verður við aðkomu að Ásbrú um Grænasbraut.
- Strætóleiðir um Reykjanesbæ stoppa við skiptistöð KRL-kerfisins á Ásbrú.
- Strætóleiðir sem þvera Ásbrú tengjast nýrri vegtengingu við Fitjar.
- „Eftirspurnardröfnar almenningssamgöngur“ þjóna nýjum uppbyggingarsvæðum sunnan og norðan við Ásbrú.

Virkar samgöngur

Skipulag árið 2050+ miðað við að öll fyrirhuguð uppbygging hafi átt sér stað:

- Allar helstu götur (safngötur) hafa aðskilda göngu- og hjólastíga.
- Hjólahraðbraut verður meðfram allri KRL-leiðinni milli Reykjavíkur og Keflavíkurflugvallar.
- „Landbrú“ verður yfir Reykjanesbraut milli Grænásbrautar og Fitja, sem skapar auðvelda og skemmtilega tengingu milli Ásbrúar og annarra hverfa Reykjanesbæjar.



Hjólaleiðir meðfram helstu götum og KRL-leið og landbrú yfir Reykjanesbraut. Kort úr K64.

ATVINNULÍF

Í K64 er lögð mikil áhersla á að fjölbreytt athafnastarfsemi verði þróuð með áherslu á alþjóðlega samkeppnishæfni, grænan hátækniðnað, seiglu í atvinnulífinu og vöxt án aðgreiningar. Sérstök verkefni í iðnaði og athafnastarfsemi, byggð á ítarlegri verðmætagreiningu, eru tilgreind á helstu þróunarsvæðunum: Helguvík-Bergvík, Fordyri Keflavíkurflugvallar, Aðalgötu og Ásbrú.

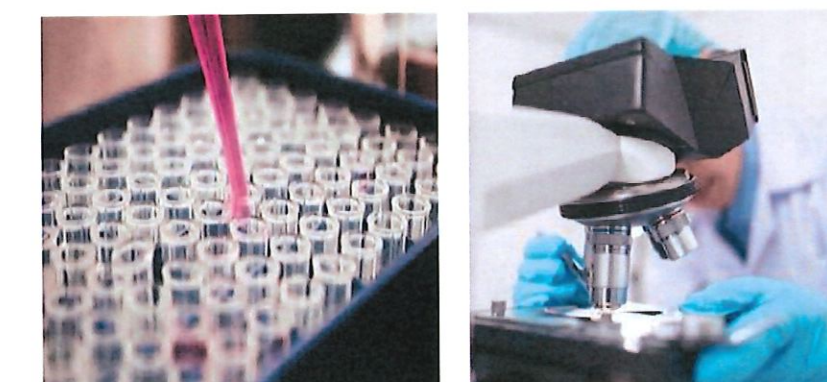
Þessi verkefni byggja á stækkun flugvallarins og bættri tengingu við erlenda markaði. Atvinnugreinarnar tengjast efnahagslegum styrkleikum Íslands, náttúruauðlindum, hæfu vinnuafli og hreinni orku. Þær mynda starfsemisklasa sem styðja við hvern annan með áherslu á sjálfbæra þróun, hringrásarhagkerfi og kolefnishlutleysi. Verkefnunum er skipt upp í tækifæri til skamms tíma og langs tíma.

Til skemmri tíma er á Ásbrú fyrst og fremst horft til aukinnar starfsemi vöruhúsa og vöruflutninga vegna aukinnar fraktgetu um hlið á Háaleiti, sem veitir aðgang að flugvellinum. Snjalltækni í dreifingu mun auðvelda samræmingu milli flutninga á landi, lofti og láði. Hitastýrðar vörugeymslur munu auðvelda útflutning á verðmætum fiskafurðum. Með tímanum gæti slík tækni ýtt undir nýsköpun og nútímalega starfsemi eins og lóðréttu ræktun og framleiðslu á líftækni- og heilsuvörum.

Auk athafnastarfsemi er í K64 lögð sérstök áhersla á þekkingariðnað, menntun og fræðslu í þeim atvinnugreinum sem eru vaxandi á svæðinu, s.s. ferðamennsku, flugi og uppbyggingu innviða og húsnæðis. Ásbrú þykir sérstaklega vel staðsett til þess að sinna þessu hlutverki í framtíðinni. Þar verður nægt framboð af íbúðarhúsnæði og húsnæði fyrir stofnanir, verslun og þjónustu í háum gæðaflokki.



Íbúðar- og atvinnusvæði á Ásbrú. Kort úr K64.



Lóðrétt ræktun, heilsuvörur og líftækni eru dæmi um möguleg atvinnutækifæri.
Myndir úr K64.

ÁHERSLUR ÚR K64

Hér fyrir neðan er farið yfir hvernig rammahlutinn byggir á þróunaráætlun K64 og hvernig áherslur úr henni voru aðlöguð og útfærð nánar.

Stefna	K64	Rammahluti aðalskipulags
Uppbyggingar-svæði	Uppbygging að mestu leyti innan núverandi byggðar.	Uppbygging fyrst og fremst innan núverandi byggðar en einnig uppbyggingarsvæði við KRL-stöð næst Reykjaneshraut, svæði fyrir sérbyli í Suðurbrekkunni sunnan af Ásbrú og við Birkihlíð fyrir sunnan Offiserahverfið.
Borgarhönnun	Lögð áhersla á að skapa skjól með inngöngum og inngöngum frá þeim.	Einnig lögð áhersla á að skapa skjól en líka áhersla á götumynd og innganga frá götu frekar en einungis frá inngöngum eins og í K64. Jafnframt verði aukainngangur frá bakgarði.
Landslag	Áhersla á landmótun með hólum og hæðum til að mynda skjól fyrir byggð og skógrækt. Stórir grænir geirar afmarka hverfi.	Gert ráð fyrir landslagsmótun til að mynda skjól fyrir vindi utan byggðarinnar. Grænir geirar milli hverfa með svipaða legu og í K64 en þeir hafa minni að umfangi.
Vistvænar samgöngur	Hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkflugvelli til Reykjavíkur sem stoppa við Ásbrú og tengjast strætóleiðum. Hjólaleiðir meðfram helstu götum og yfir Reykjaneshraut. Góðar göngutengingar.	Sömu áherslur og í K64. Einnig lagt til að íbúðarsvæði á Ásbrú verði með hámarkshraða 30 km/klst og að þar verði gert ráð fyrir að hjólað sé í götum og á sérstökum göngu- og hjólastígum. Reynt að draga úr fjölda og áhrifum bílastæða eins og hægt er.
Atvinnulíf	Mikil áhersla á atvinnulíf og fjallað um þróun sjálfbærs hátækniðnaðar og þekkingariðnaðar.	Meiri áhersla á atvinnulíf en í fyrri rammaskipulagi, sérstaklega fjallað um Háaleiti.

Útskýringar

Við nánari skoðun hefur komið í ljós að erfitt verður að koma fyrir jafnmikilli þéttingu byggðar og K64 gerir ráð fyrir, auk þess sem lengd lóðarleigusamninga gerir það að verkum að uppbyggingin í hverfinu yrði of hægfara ef ekki er einnig brotið nýtt land undir byggð. Tækifæri eru fyrir samgöngumiðaða blandaða byggð við KRL-stöð sem jafnframt skermir byggðina af frá Reykjaneshrautinni og sérbyli á besta stað í Suðurbrekkunni til þess að auka fjölbreytni í búsetukostum á Ásbrú.

Stefnu K64 fylgt að mestu leyti. Markmiðið með inngöngum frá götu er að ýta undir mannlíf í göturými ekki síður en í inngöngum.

Stefnu K64 fylgt að mestu leyti nema að grænir geirar eru þrengdir þónokkuð til þess að tryggja að þeir skeri ekki á tengingar milli hverfa svo að Ásbrú hafi yfirbragð heildsteyprtar byggðar þótt undirsvæðin hafi hvert sitt sérkenni. Breiðari belti myndu aðskilja hverfin hvert frá öðru og draga úr þéttleika.

Stefnu K64 er fylgt og hún útfærð nánar fyrir Ásbrú.

Stefnu K64 er fylgt og hún útfærð nánar fyrir Ásbrú. Nýsköpun og atvinnuþróun bætt við leiðarljós nr. 4. Atvinnusvæðið á Háaleiti skermir íbúðarsvæði frá flugvelli.





3 LEIÐARLJÓS

Leiðarljósum rammahlutans er ætlað að beina þróun Ásbrúar í jákvæða átt og gera sem mest úr þeim tækifærum sem felast í svæðinu. Á Ásbrú rísi eitt stærsta hverfi landsins með vistvænar áherslur að leiðarljósi og einstakan staðaranda.

Uppbygging Ásbrúar á grunni þessa rammahluta aðalskipulags er mikil áskorun og í raun einstakt skipulagsverkefni á Íslandi. Ekki eru dæmi um endurskipulag á sambærilegri byggð, sem var reist fyrir tímabundna dvöl Bandaríkjahers á Miðnesheiðinni. Byggðin á Ásbrú er mjög dreifð og skortur er á þjónustu á svæðinu. Aðlaga þarf nýja byggð að þeim innviðum og húsakosti sem fyrir er, þar sem eignarhald er fjölbreytt og flókið.

Miklar breytingar hafa orðið á Ásbrú frá árinu 2006 þegar herinn yfirgaf svæðið. Byggingar og götur hafa verið endurnýjaðar og þó nokkuð verið gróðursett. Í dag búa um 3.000 manns á Ásbrú með hátt hlutfall ungra fjölskyldna. Þar eru fjölmörg fyrirtæki, leikskólar, grunnskóli og háskólasvæði. Það eru mikil tækifæri til að styrkja ímynd Ásbrúar enn frekar sem það samheldna íbúðar- og atvinnusvæði sem það er í dag.

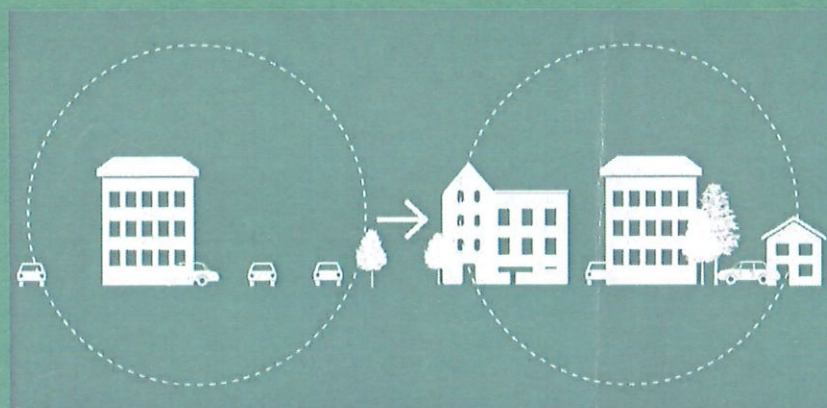
ÁSKORANIR

Leiðarljós rammaskipulagsins eru sett fram sem viðbrögð við helstu áskorunum sem forsendugreining svæðisins leiddi í ljós. Hér er farið yfir áskoranirnar og hvernig þær tengjast hverju leiðarljósi fyrir sig.

SKAPA LIFANDI BÆJARUMHVERFI

Ásbrú ber mörg einkenni einsleits úthverfis með litlum þéttleika byggðar og aðskildri landnotkun. Það þýðir að langt getur verið á milli heimila og þjónustu sem aftur ýtir undir bílanotkun með tilheyrandi umhverfis- og heilsufarsáhrifum. Gatnakerfið er gisið og ósamfellt með illa skilgreindum götúrýmum og stór bílastæð aflæmi milli húsa.

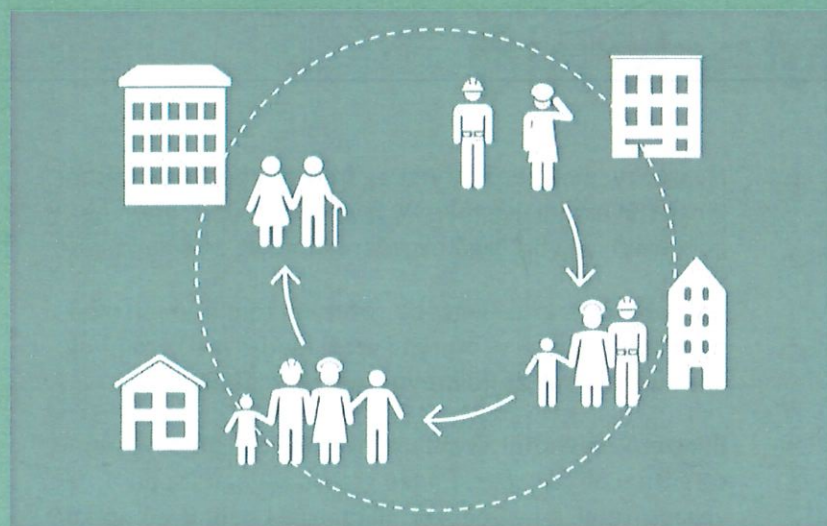
Leiðarljós 1: Þétt og hlýleg byggð



EFLA FJÖLSKYLDU- VÆNT OG FJÖLBREYTT SAMFÉLAG

Ásbrú hefur frá tímum hersins verið heimili fólks af erlendum uppruna. Í dag einkennir fjölmennig svæðið og er stór hluti íbúa ungar fjölskyldur og einstaklingar sem þurfa að aðlagast íslensku samfélagi og læra tungumálið. Á sama tíma er einsleitni í aldurssamsetningu, því lítið er af eldra fólki. Skortur er á verslun, þjónustu og öðrum samkomustöðum fyrir íbúa.

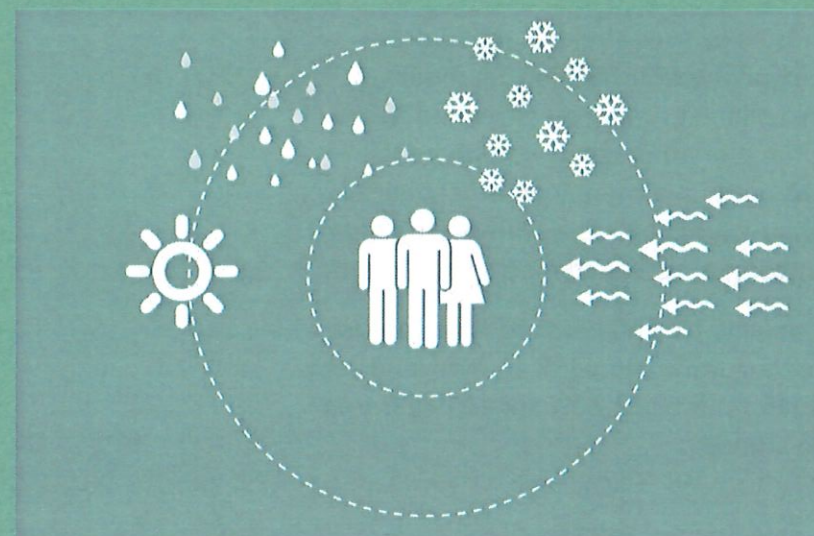
Leiðarljós 2: Ásbrú fyrir alla



STYRKJA LÝÐHEILSU OG ÚTIVIST ALLAN ÁRSINS HRINGS

Útivist er nauðsynlegur partur af daglegu lífi, eflir heilsu og veitir slökun frá amstri dagsins. Á norðlægum slóðum getur kuldi, vindur, myrkur og úrkoma hamlað útiveru. Því er sérstaklega mikilvægt að haga niðurröðun og afstöðu bygginga þannig að þær móti umgjörð um skjólsæl og gróðursæl svæði, sem snúa vel við sólu.

Leiðarljós 3: Skjólgóð og græn útisvæði



AUKA FJÖLBREYTNÍ OG NÝTA SÖGU- OG MENNINGARARFINN

Bygðin á Ásbrú ber þess merki að vera skipulögð af hernum fyrir hermenn sem dvöldu þar tímabundið og er því tiltölulega einsleit, bæði hvað varðar landnotkun og hið byggða umhverfi. Efla þarf atvinnuþróun á Ásbrú og nýta þau tækifæri sem felast í nálægð við flugvöllinn og á sama tíma halda í mikilvæg mannvirki og kennileiti sem bera vitni um áhugaverða sögu staðarins.

Leiðarljós 4: Framþróun og staðarandi



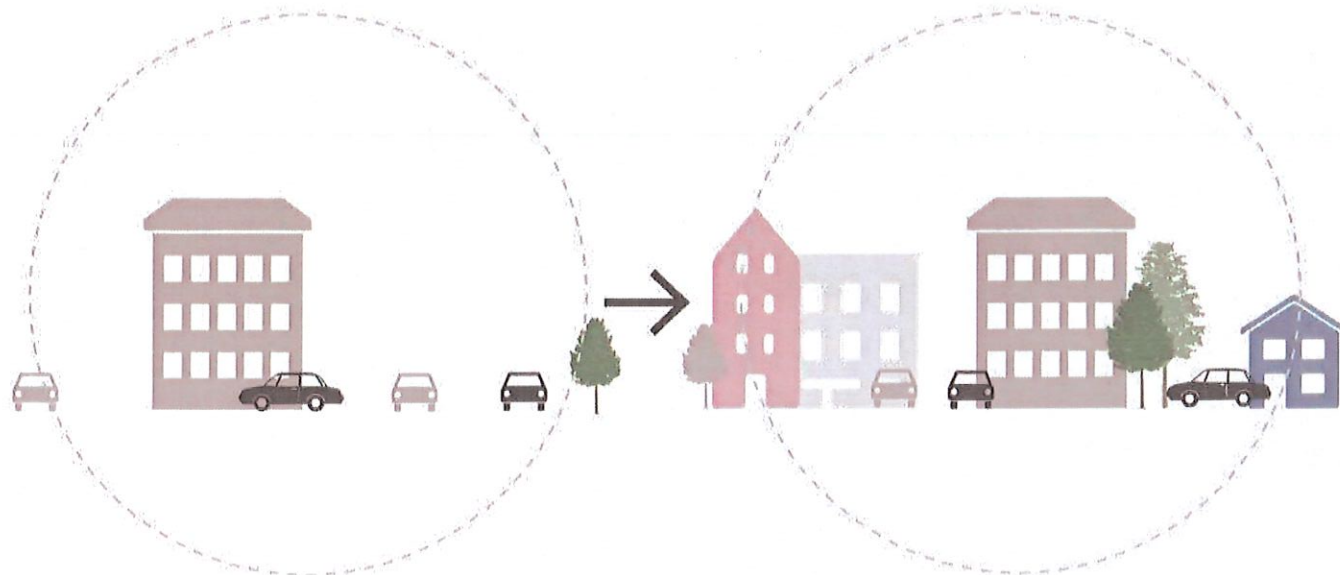
Þétt og hlýleg byggð

Þétt byggð felur í sér bættu landnýtingu, meira aðlaðandi bæjarumhverfi og styður við fjölbreytta ferðamáta. Lögð er áhersla á að breyta Ásbrú úr úthverfi í aðlaðandi bæjarhluta með bæjarbrag og sérstöðu. Það er m.a. gert með þéttingu núverandi byggðar og gatnakerfi sem eykur gönguhæfi og bætir flæði um svæðið. Samfélög sem vilja vera samkeppnishæf þurfa að byggja á slíku skipulagi.

Lífsstíll okkar mun koma til með að breytast á næstu áratugum, ekki síst vegna loftslagsbreytinga og skuldbindinga

landsins og sveitarfélaga um að draga úr losun á gróðurhúsalofttegundum. Einkabíllinn er mjög plássfrekur á Ásbrú en hægt er að draga úr notkun hans með bættum almenningssamgöngum, göngu- og hjólavænna umhverfi og gera samgöngur vistvænni með orkuskiptum.

Skipulagið þarf að gera ráð fyrir þessum breytingum. Hægt verði að nýta land sem nú fer undir bílastæði í annað þegar fram líða stundir.



Markmið

- 1.1.** Ný uppbygging verður fyrst og fremst á þéttingarreitum innan núverandi byggðar. Ný byggð verði þétt, græn og gönguvæn og yfirbragð byggðar fjölbreytt og aðlaðandi.
- 1.2.** Gatnakerfi gert læsilegra og göturými römmuð inn með nýrri uppbyggingu. Göturými verði fegruð með gróðri og hönnun taki mið af fjölbreyttum ferðamátum.
- 1.3.** Bílastæðum verður dreift um hverfið í bílastæðavösum og götum og þau fegruð með gróðri og gegndræpu yfirborðsefni. Bílastæði skal skipuleggja þannig að notkun þeirra geti breyst.



Kort sem sýnir stefnu um dreifingu þéttleika íbúðar- eða blandaðrar byggðar auk göngufjarlægðar frá miðsvæði.

- Mesti þéttleiki íbúðar - eða blandaðrar byggðar
- Minnsti þéttleiki íbúðar - eða blandaðrar byggðar
- Uppbygging utan íbúðarbyggðar

ÞÉTTING BYGGÐAR

Gert er ráð fyrir þéttingu byggðar á þróunarreitum með tiltölulega lágreistum byggingum sem afmarka vel útirými og skapa skjól fyrir veðri og vindum. Með þéttri, blandaðri byggð styttest vegalengdir milli áfangastaða, hverfið verður betur tengt saman, sem rennir stoðum undir verslun og þjónustu.

Byggðin verði gerð fölbreyttari með mismunandi húsagerðum, margbreytilegum þakgerðum og hlýlegri efnisnotkun. Vandað verði til hönnunar á aðlaðandi og vel afmörkuðum útirýmum. Notast verði við gegndræp yfirborðsefni og stuðlað að trjáækt og gróðri innan lóða og í almenningssýmum.



Grænar götur umkringja byggðina og tengja við græna jaðra.



Bæjargötur og húsagötur liggja út frá grænum götum.

FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA

Lögð er áhersla á að draga úr sýnileika bílastæða með því að brjóta upp stór bílastæðaplön og skipta þeim niður í minni vasa, sem eru afmarkaðir með gróðri. Bílastæði eru meðfram sumum götum sem getur hægt á umferð. Slík stæði geta verið samnýtt af íbúum og gestum. Áhersla er lögð á að fegra bílastæði með gróðri og gegndræpu yfirborðsefni.

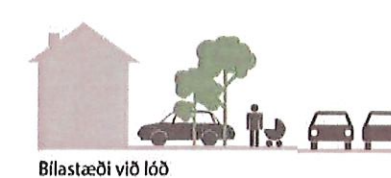
Ekki er víst að bílakjallarar henti vel á Ásbrú enda eru þeir mjög kostnaðarsamir. Önnur lausn til að koma fyrir bílastæðum annars staðar en á yfirborði, er að hafa bílastæði í bílastæðahúsum eða á jarðhæðum fjölbýlishúsa.



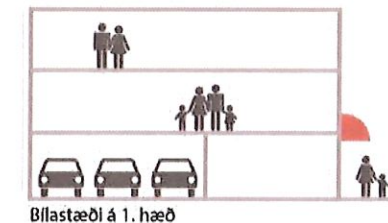
HÖNNUN GATNA

Sérstök áhersla er á læsilegt gatnakerfi þar sem auðvelt er að rata og komast leiðar sinnar hvort sem er gangandi, hjólandi eða á bíl. Leitast verður við að afmarka göturýmin betur með byggingum og gróðri, draga úr ökuhraða og skapa öruggar og auðrataðar göngu- og hjólaleiðir.

Unnið er með mismunandi götugerðir á Ásbrú. Almennt er gert ráð fyrir hámarkshraða 30 km/klst og göngu- og hjólavænt umhverfi. Grænar götur liggja meðfram grænum geirum. Bæjargötur tengja hverfin við Hjartað í miðju Ásbrúar. Húsagötur eru mjórri og þar er lögð áhersla er á hægari umferð. Hringleið verður fyrir þungaflutninga að athafnasvæðum til að draga úr óþarfa gegnumakstri um íbúðarhverfi.



Bílastæði við lóð



Bílastæði á 1. hæð



Bílastæði í götu



Bílastæðavasar

Bílastæði útfærð á fjölbreyttan hátt.

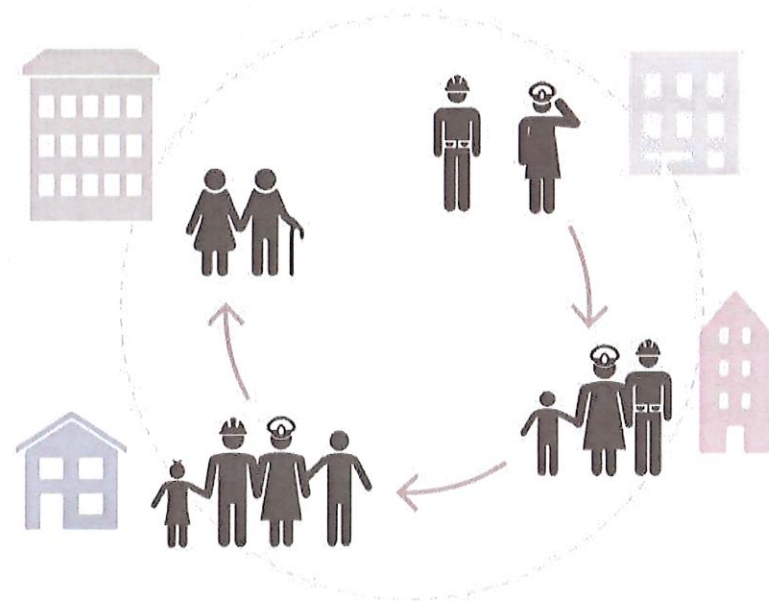
Ásbrú fyrir alla

Mikilvægt er að öllum íbúum líði vel á Ásbrú og eins og þeir séu velkomnir í hverfið. Vandað húsnæði og íbúðir af ólíkum stærðum og gerðum stuðla að félagslegri blöndun og henta fólki á öllum aldri. Auka þarf fjölbreytni í húsa- og íbúðargerðum til þess að skapa jafnvægi milli mismunandi aldurs- og samfélagshópa. Lögð er áhersla á fjölbreytt almennings- og einkarými innan hverfisins, sem henta ólíkum aldurshópum.

Mikilvægt er að efla hverfisvitund og skapa vettvang fyrir íbúa til að kynnast nágroñnum sínum. Skólar og

íþróttafélög eru iðulega nokkurs konar sameiningartákn samfélaga, sem að börn og jafnvel fullorðnir skilgreina sig út frá. Þetta eru því mikilvægar stofnanir sem efla samfélagsvitund íbúanna.

Verslun og þjónusta innan hverfisins, góðir skólar og íþróttastaða eru lyklatriði til þess að laða nýja íbúa að bæjarhlutanum og auka almennt virði hans. Með þéttari byggð skapast betri grundvöllur fyrir verslun og þjónustu og því er lögð áhersla á að skipuleggja svæði undir verslanir, þjónustu og íþróttastaðu.



Markmið

- 2.1.** Fjölbreyttar húsa- og íbúðargerðir fyrir alla aldurs- og félagshópa. Áhersla á vandað og hagkvæmt húsnæði og að hlúa vel að íbúum.
- 2.2.** Húsnæði fyrir verslun og nærþjónustu á miðsvæði sem eflir mannlíf þar sem íbúar fá frekari tækifæri til þess að hittast. Fjölbreytt starfsemi og viðburðir tengdir fjölmenningu.
- 2.3.** Grunnskólar verði staðsettir í miðju íbúðarhverfa og stefnt að stofnun fjölbrautaskóla á Ásbrú. Íþróttastaða verði byggð upp miðsvæðis á Ásbrú.

FJÖLBREYTT HÚSNÆÐI

Áhersla er á að auka úrval húsnæðis- og íbúðagerða til að koma til móts við mismunandi þarfir fólks á ólíkum æviskeiðum. Með því móti getur fólk búið áfram í hverfinu þó að aðstæður þess og þarfir breytist. Þannig myndast frekar jafnvægi á aldursdreifingu sem kemur í veg fyrir miklar sveiflur í fjölda ákveðinna hópa, s.s. skólabarna og aldraðra.

Áhersla er lögð á vandað og hagkvæmt húsnæði og að skapa góða umgjörð fyrir fólk sem dvelur tímabundið í bæjarhlutanum þannig að það velji jafnvel að setjast þar að. Það er mikilvægt að í boði sé hagkvæmt húsnæði í nágrenni við Keflavíkurflugvöll sem er stór vinnustaður.



VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Miðsvæði Ásbrúar verði eftir með því að skapa góð skilyrði fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum með íbúðir á efri hæðum. Í þess konar blandaðri byggð er líf allan daginn, ólíkt svokölluðum svefnhverfum, þar sem lítið líf er á götunum meðan að íbúarnir fara annað til vinnu. Það er lykilatriði til að byggðin á Ásbrú nái að blómstra, að íbúar geti sótt verslun og þjónustu innan hverfisins.

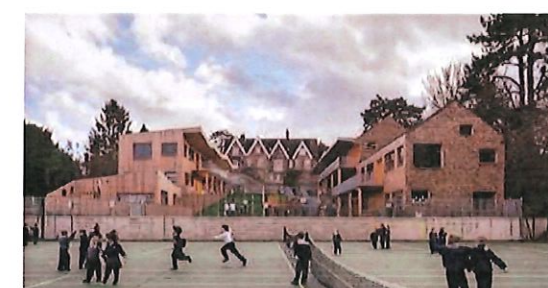
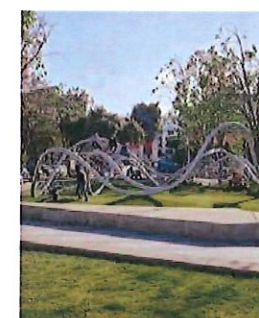
Með hverfisverslun og þjónustu verða til staðir þar sem fólk hittist og vettvangur fyrir blöndun ólíkra félags hópa. Ásbrú og Reykjaneshafnar býr við mikla fjölmenningu, sem mikilvægt er að styrkja m.a. með ýmis konar viðburðum.



SKÓLAR OG ÍÞRÓTTIR

Gert er ráð fyrir að allt að þrír nýir grunnskólar muni rísa á Ásbrú á næstu áratugum eftir því sem hverfið byggist upp. Mögulega munu Keilir og Háaleitisskóli skipta um húsnæði og þá færast grunnskólinn mun nær þéttustu íbúðarsvæðunum á Ásbrú. Í kringum Keili má gera ráð fyrir frekari uppbyggingu í tengslum við rannsóknir, kennslu og nýsköpun. Fyrsti nýi grunnskólinn verður í stærsta íbúðarhverfinu í dag, Fjöru-, Boga- og Skógarhverfi. Leikskólar verða við skólana og nærri grænum svæðum.

Íþrótta- og tómstundasvæðið er grænt svæði nærri hjarta hverfisins með fótboltavelli, íþróttahúsi, sundlaug og almenningsgarði.



Kort sem sýnir stefnu um dreifingu skóla, fræðslu og íþróttar auk helstu gönguleiða barna. Staðsetningar ekki bindandi.

Skjólgóð og græn útisvæði

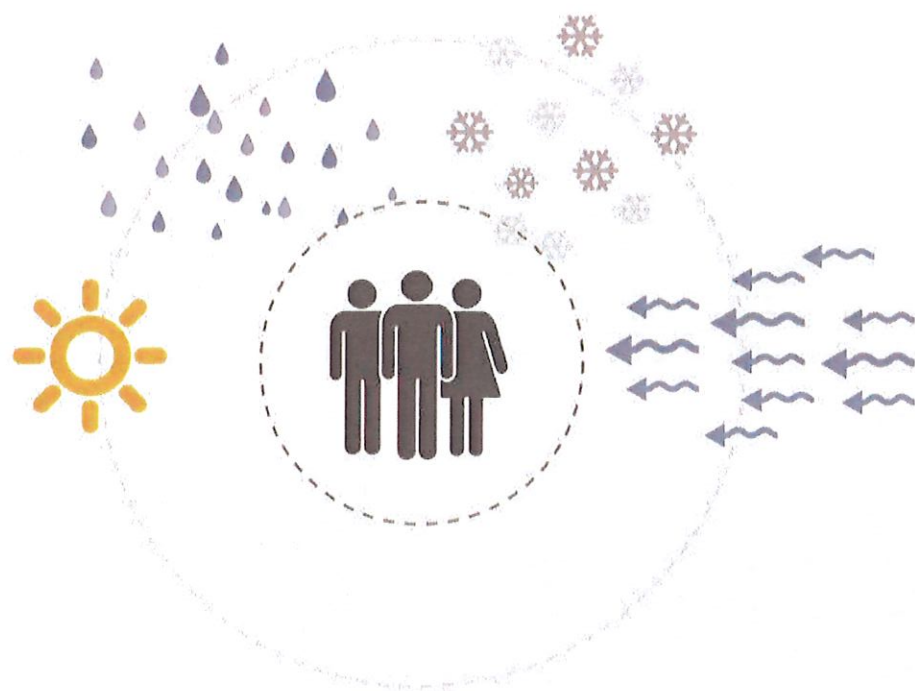
Á norðlægum slóðum er mjög mikilvægt að skapa sólrík og skjólsæl rými þar sem fólk getur notið útiveru allan ársins hring. Með þéttingu byggðar skapast betra nærveður og tækifæri fyrir sólrík, skjólgóð og gróðursæl útrými milli bygginga.

Á Ásbrú eru mörg lítil leiksvæði á víð og dreif um byggðina, sem kalla á mikið viðhald. Fækka þarf leiksvæðum og leggja meira upp úr hönnun færri, fjölbreyttra og áhugaverðra útisvæða þar sem íbúar á öllum aldri geta notið útiveru saman allan ársins hring.

Lögð er áhersla á að landmótun og gróðursetningu á jöðrum byggðarinnar

verði hagað þannig að dragi úr álagi vinds og grænar tengingar innan byggðar skapi gott aðgengi að náttúrunni sem umlykur Ásbrú.

Á Ásbrú eru elstu blágrænu ofanvatnslausnirnar á Íslandi, svo vitað sé og virka enn vel. Í þeim felst að regnvatni er veitt beint niður í jarðveginn nálægt þeim stað sem það fellur. Því vatni sem ekki sígur niður er veitt í grænum geirum á yfirborði þar sem mengun hreinsast úr því áður en það berst í viðtaka (á, vatn eða sjó). Blágrænar ofanvatnslausnir fegra og grænka umhverfið og geta tekið á móti miklu vatnsmagni í ofsarigningum, sem fylgja loftslagsbreytingum.



Markmið

- 3.1.** Áhugaverð og skemmtileg leiksvæði verði hönnuð á lykilstöðum. Grænir göngustígar tengi saman græn svæði og mikilvæga áfangastaði, s.s. skóla og íþróttasvæði.
- 3.2.** Mynda skjól og nýta sól sem best. Haga almenningssýmum þannig að njóta megi útiveru allan ársins hring og lágmarka áhrif veðurfars. Góð lýsing í skammdeginu.
- 3.3.** Blágrænar ofanvatnslausnir verði nýttar til að fegra götur og almenningssými með gróðri. Núverandi lausnir verði gerðar sýnilegri og fegraðar með landmótun og gróðri.



Kort sem sýnir stefnu um almenningssvæði, gönguleiðir og tengingar við helstu leiksvæði. Einnig má sjá vindáttir og sólargang.

- Græn almenningssvæði og áningarstaðir
- Skólalóðir
- Önnur leiksvæði
- Sundlaug
- Íþróttamannvirki
- Helstu vindáttir
- Sólargangur
- Skógrækt til skjólmyndunar
- Gönguleiðir

ÁHUGAVERÐ LEIKSVÆÐI

Ásbrú verði bæjarhluti barnanna með áhugaverð, fjölbreytt og vel hönnuð leiksvæði fyrir börn á öllum aldri. Í dag eru mörg leiksvæði á Ásbrú en þau eru einsleit og sumum illa við haldið. Lögð er áhersla á að hanna fjölbreytt og vönduð leiksvæði á völdum stöðum þar sem helst nýtur sólar og skjóls. Með því að fækka leiksvæðum, er hægt að leggja meiri metnað í vel staðsett svæði þar sem meiri líkur eru á að fólk eigi leið hjá, börn hittist og maður hitti mann og annan.

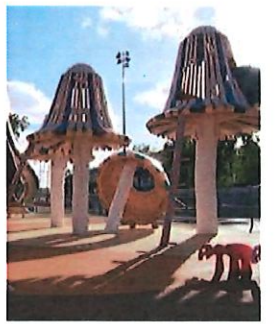
Staðir, þar sem börn vilja vera og líður vel, höfða líka til annarra aldurshópa, ekki síst þeirra sem eldri eru. Mikilvægt er að bjóða upp á almenningssvæði með gróðri, bekkjum og öruggum og aðlaðandi gönguleiðum.



BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Byggðin á Ásbrú er frá upphafi skipulögð þannig að regnvatn leitar niður í jarðveginn og því engar regnvatnslagnir á Ásbrú. Ný uppbygging þarf að fylgja sömu reglum enda umhverfisvænt og sjálfbært fyrirkomulag sem nýta má til að fegra umhverfið.

Fjallað er um helstu rennislíðið og viðmið fyrir hönnun blágrænna ofanvatnslausna á Ásbrú í fylgiskjali með rammahlutanum. Mikilvægt er að hanna aðlaðandi og fjölbreyttar lausnir og aðlaga þær eldri að nýrri byggð.



SÓL OG SKJÓL

Staðsetja skal útirými þannig að þau njóti sem best sólar og séu í skjóli fyrir helstu vindáttum, sérstaklega á góðviðrisdögum þegar hægt er að sitja úti og sleikja sólina. Áhrif vinds og skugga eru lágmörkuð með því að hafa byggðina almennt ekki hærri en fjórar hæðir. Nýbyggingum sé raðað þannig upp að þær brjóti vind og móti umgjörð um skjólsæl svæði þar sem njóta má útiveru.

Gróðursett verði á völdum stöðum til skjólmyndunar í stað þess að dreifa um of úr trjágróðri. Góð og aðlaðandi götulýsing, sem er hönnuð út frá gangandi vegfarendum, sé á öllum helstu gönguleiðum.



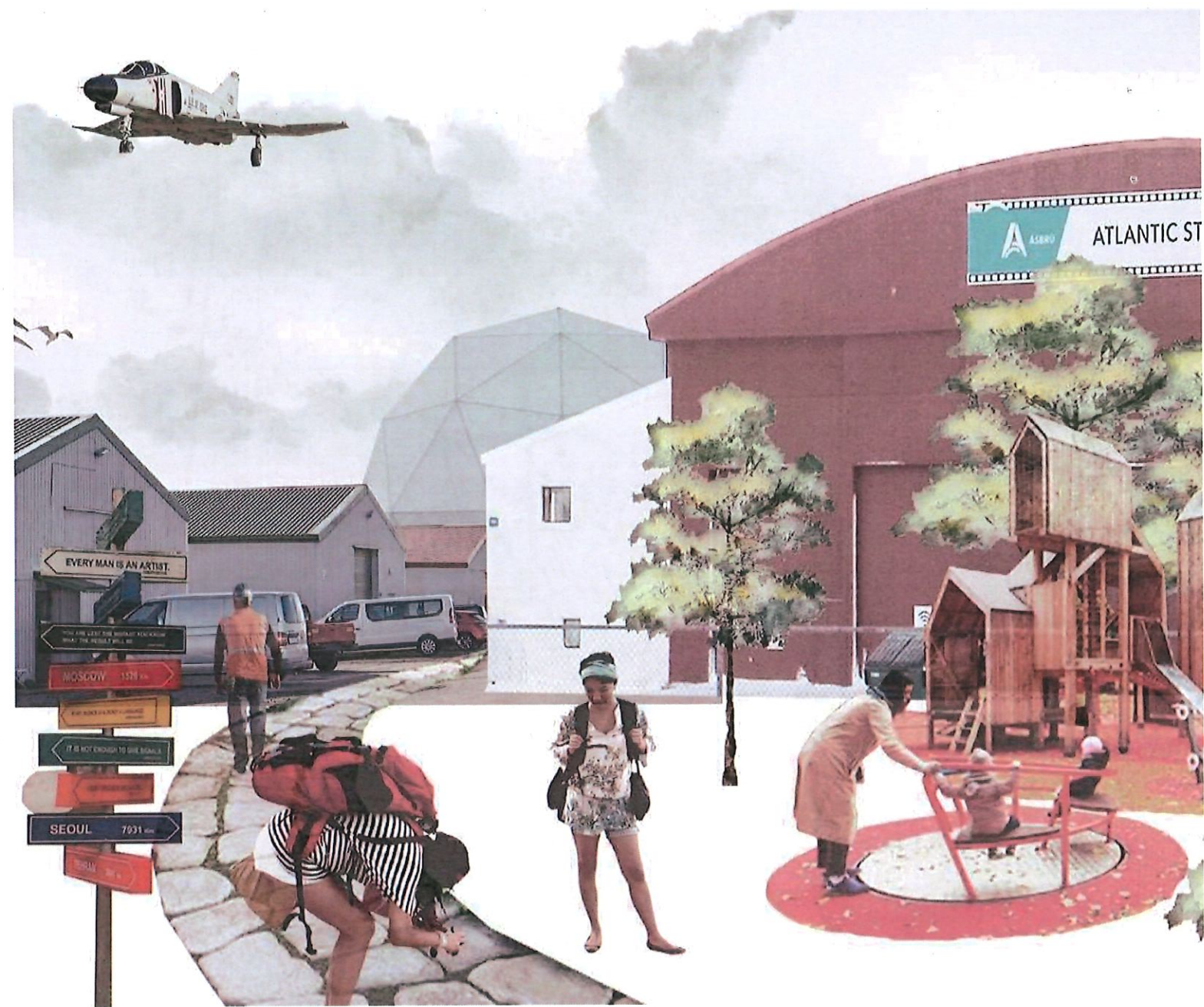
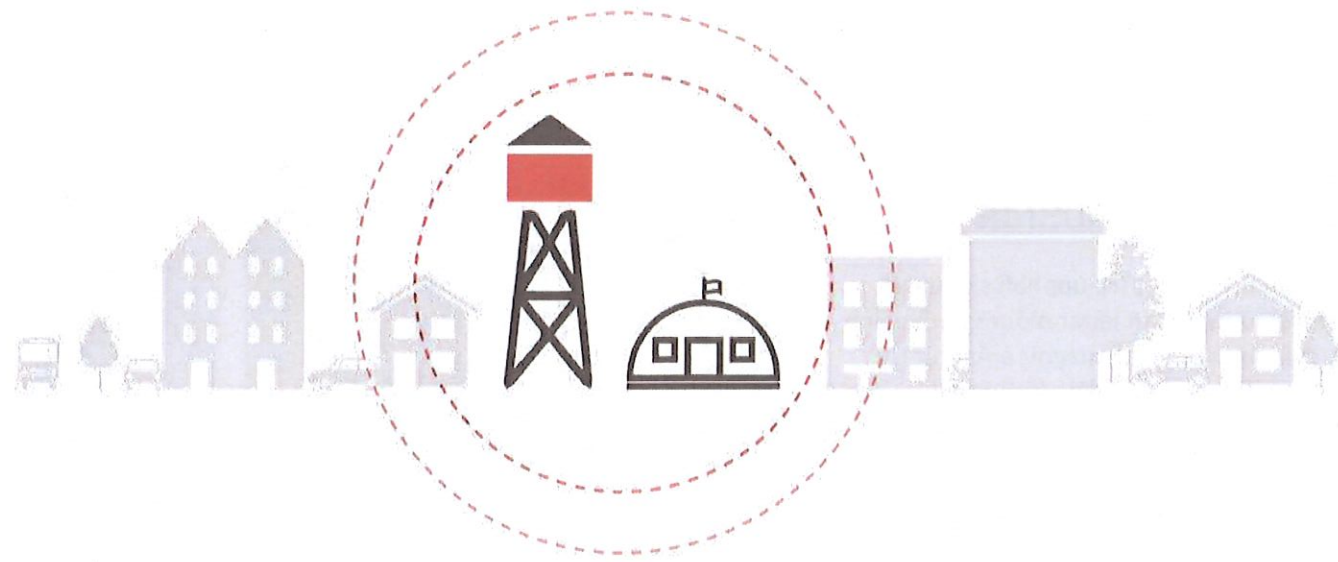
Framþróun og staðarandi

Staðarandi Ásbrúar verður styrktur með því að hlúa að mannvirkjum með menningarsögulegt gildi, gera söguna sýnilegri og viðhalda kennileitum. Viðhorf til sögunnar og dvalar erlends herliðs á svæðinu er mismunandi eftir kynslóðum, búsetu fólks og einstaklingum. Mikilvægt er að gleyma ekki þeirri sögu en á sama tíma er lögð áhersla á að Ásbrú skapi sér nýja sögu og staðaranda með aðlaðandi byggð og aðstöðu fyrir atvinnuþróun t.a.m. í nýsköpunar- og tæknigeirum.

Einkennum Ásbrúar, sem fyrrum herstöð, verður haldið til haga og byggt á þeim

um leið og horft er fram á veginn og nýjar sögur samdar fyrir svæðið. Mikilvægt er að skapa nýja ímynd fyrir Ásbrú á þessum grunni með núverandi og nýjum íbúum og vinnuafl, sem margir hverjir koma langt að og hafa ólíkan menningarlegan bakgrunn.

Athafnastarfsemi og nýsköpun mun þróast á Háaleiti og Tæknivöllum á jöðrum Ásbrúar. Starfsemin mun laða að sér fjölbreytt vinnuafl, sem getur nýtt sér verslun og þjónustu í Hjarta Ásbrúar og þannig ýtt undir lifandi starfsemi þar í bland við íbúðarbyggð.



Markmið

- 4.1.** Fjölbreytt verslun og þjónusta í Hjartanu í bland við íbúðarbyggð í innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá íbúðarsvæðum og atvinnusvæðum á jöðrum Ásbrúar.
- 4.2.** Söguhringur milli kennileita sem gerir sögu herstöðvarinnar tilhlýðileg skil. Einstök saga sem er mikilvægur grunnur staðaranda á svæðinu.
- 4.3.** Nýsköpun og tækniþróun í nálægð við flugvöllinn, sem nýtur góðs af nálægð við þetta byggð með sögulega vídd og lifandi starfsemi í Hjartanu.



4

HVERFIN

Á Ásbrú verða til fjölbreytt hverfi með mismunandi yfirbragð byggðar og starfsemi. Einkenni hvers hverfis skapa sérstakan staðaranda, sem höfðar til mismunandi íbúa og fyrirtækja.

Ásbrú er skipt í hverfi byggð á þeirri byggð sem fyrir er. Gert er gert ráð fyrir að hvert þeirra hafi mismunandi einkenni og nálgun. Markmiðið með skilgreiningu á hverfum er fyrst og fremst að draga fram og skapa ímynd sem gerir eftirsóknarvert að búa og starfa í þeim.

Afmörkun hverfa hefur verið breytt að vissu marki í þessari endurskoðun í samræmi við skilgreiningu hverfa í þróunaráætlun K64. Einhver hverfi hafa verið sameinuð og lögð er áhersla á framtíðarþróun allra hverfanna í stað þess að einblína á tiltekin forgangssvæði eins og gert var í upphaflegu rammaskipulagi.

Í þessum kafla er fjallað um núverandi byggð í hverfinu og helstu áherslur fyrir framtíðarþróun þess. Í sumum tilfellum þarf ekki mikið til að hverfi fái andlitslyftingu. Þetta geta verið aðgerðir eins og gróðursetning, lagfæringar á göturými, bætt götulýsing, merkingar og aðrar aðgerðir innan og utan lóða, sem hafa ekki mikinn kostnað í för með sér.

ÞRÓUN HVERFA

Mikið svigrúm er til þéttingar á Ásbrú og mikilvægt að nýta þá innviði sem fyrir eru. Þéttingarmöguleikarnir eru hins vegar mismiklir eftir hverfum. Sum þeirra eru þegar nokkuð heildstæð og bjóða aðeins upp á óverulega þéttingu á meðan önnur eru sundurleit, með óbyggða reiti inn á milli eða jafnvel óhentugt eða illa farið húsnæði sem gæti þurft að víkja fyrir nýrri uppbyggingu.

Í dag eru um 1.630 íbúðir á Ásbrú sem rúma um 4.000 íbúa. Í umfjöllun um hvert hverfi og á korti aftast í kaflanum er áætlað gróflega hversu mikilli uppbyggingu og fjölda íbúða má gera ráð fyrir miðað við tiltekinn þéttleika byggðar, svokallaða svæðisnýtingu (m^2 byggingarmagns / m^2 landsvæðis).

Reiknað er með um 4.500 nýjum íbúðum á Ásbrú fullbyggðri um árið 2050 en gert er ráð fyrir að um 2.000 nýjar íbúðir geti risið á Ásbrú á skipulagstímabili aðalskipulagsins til ársins 2035.

Árið 2050 gætu u.þ.b. 11.000 íbúar bæst við þá 3.000 sem búa á Ásbrú í dag, ef gert er ráð fyrir 2,45 íbúum á íbúð. Ásbrú yrði um 14.000 íbúa hverfi, auk atvinnusvæða á Háaleiti, Holti, Tæknivöllum og Ásenda.

Stefnt er að því að hvert hverfi hafi sitt yfirbragð sem þróast með frekari uppbyggingu á Ásbrú. Í þessum kafla verður fjallað um hvert þessara hverfa fyrir sig.

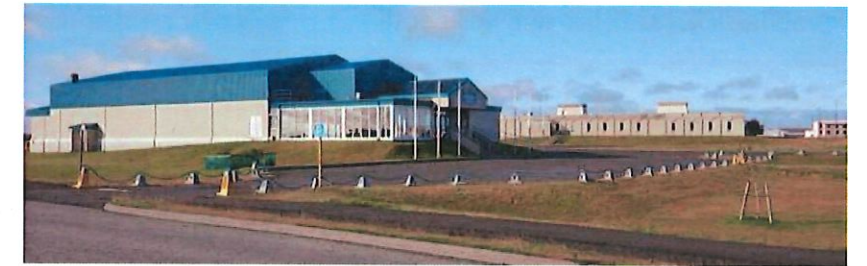


Stefnukort um hverfaskiptingu á Ásbrú.

HJARTAÐ

Hjartað er miðja Ásbrúar þar sem gert er ráð fyrir verslun, þjónustu og menningarstarfsemi í bland við íbúðarbyggð. Á svæðinu er í dag fjölbreytt starfsemi s.s. líkamsrækt, leikskóli, kirkja og háskólinn Keilir, sem skapar grundvöll fyrir verslun og þjónustu og mannlíf í göturýminu. Í gegnum svæðið liggur Grænásbraut sem er mikilvægur ás. Mikið rými er á svæðinu fyrir þéttingu með nýrri starfsemi og þjónustu á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum í fjölbýli.

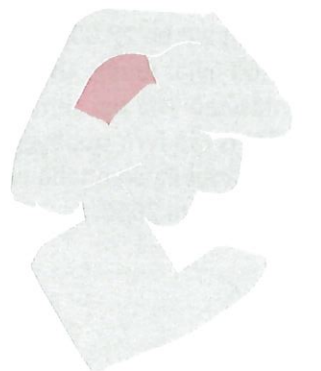
Á reitnum geta rúmast allt að 121.000 m^2 í viðbót við þá 31.000 m^2 sem fyrir eru. Þar af um 10.000 m^2 atvinnuhúsnæðis og um 1.400 íbúðir ef miðað er við að meðalstærð íbúða séu 80 m^2 . Hjartað er hluti af miðsvæði M5 þar sem rammahlutinn gerir aðeins ráð fyrir uppbyggingu á helmingi þeirra íbúða sem talið er að geti rúmast á svæðinu til 2050.



DÁTAHVERFIÐ

Núverandi byggingar eru með þeim elstu á Ásbrú. Þar voru einstaklingsíbúðir fyrir hermenn varnarliðsins og byggingar sem hýstu mótuneyti hermanna og nýta mætti sem samkomustaði. Að mestu leyti íbúðarbyggð í fjölbýli í dag og býður upp á mikið rými fyrir nýja byggð, s.s. fjölbreyttari íbúðagerðir. Einnig mætti heimila byggingu aukahæðar ofan á blokkirnar með því skilyrði að settar yrðu lyftur í húsin. Samhliða þarf að endurskoða lóðarmörk og gatnakerfi til að tryggja aðkomu að byggingum og brjóta upp stór bílastæð aflæmi.

Á reitnum geta rúmast allt að 28.000 m^2 í viðbót við þá 37.000 m^2 sem fyrir eru eða um 350 nýjar íbúðir. Dátahverfið er hluti af miðsvæði M5 þar sem rammahlutinn gerir aðeins ráð fyrir uppbyggingu á helmingi þeirra íbúða sem talið er að geti rúmast á svæðinu til 2050.



FJÖRU-, BOGA OG SKÓGARHVERFI

Fjölskylduvæn íbúðarhverfi með grænum inngörðum í kringum framtíðarskólavæði og almenningsgarð þar sem sleðabrekkan er. Grænar göngutengingar í átt að nýja skólavæðinu og að mögulegu framtíðarskólavæði þar sem Keilir er til húsa.

Hverfið er þéttasta íbúðarhverfið á Ásbrú og aðeins gert ráð fyrir lítilsháttar þéttingu á vannýttum svæðum og á jöðrum til þess að auka fjölbreytni í húsagerðum og draga úr vindstrengjum. Uppbygging á óbyggðu svæði austan Grænásbrautar, sem markar aðkomu inn í Ásbrú. Ný skólabýgging skapar skjól fyrir norðanáttinni á einstöku leiksvæði fyrir börn, sem dregur að krakka úr öðrum hverfum og bæjarfélögum.

Í hverfinu geta rúmast um 11.000 m² í viðbót við þá 106.000 m² sem fyrir eru eða um 140 nýjar 80 m² íbúðir og skóli.

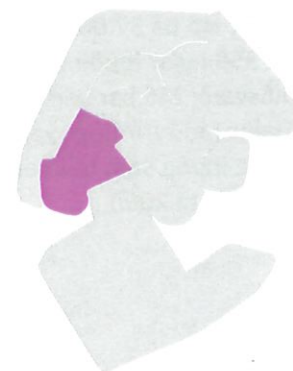


OFFISERAHVERFIÐ

Íbúðarhverfi með mikið af vannýttu svæði og óbyggðum lóðum. Í hverfinu eru merkilegar byggingar frá tímum varnarliðsins eins og Offiseraklúbburinn, sem hverfið er kennt við og halda ætti í. Meta þarf hvort að rífa ætti eitthvað af núverandi húsnaði og byggja nýtt í staðinn.

Hverfið er í jaðri íbúðarbyggðar á Ásbrú og getur þróast í takt við eftirspurn á húsnaðismarkaði þegar aðrir hlutar Ásbrúar hafa byggst upp. Það hentar fyrst og fremst fyrir íbúðaruppbyggingu og leggja ætti áherslu á fjölbreytni í húsa- og íbúðagerðum.

Á reitnum geta rúmast allt að 115.000 m² í viðbót við þá 27.000 m² sem fyrir eru eða um 1.400 nýjar íbúðir. Offiserahverfið er hluti af miðsvæði M5 þar sem rammahlutinn gerir aðeins ráð fyrir uppbyggingu á helmingi þeirra íbúða sem talið er að geti rúmast á svæðinu til 2050.



ÍPRÓTTA- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Vannýtt og að mestu leyti óbyggt svæði með fótboltavelli við hlið Keilis og í námunda við líkamsrækt í Hjartanu. Hentug staðsetning fyrir uppbyggingu á íþrótt- og tómstundamiðstöð ásamt sundlaug. Byggingar verði staðsettar á horni Grænásbrautar og Flugvallabrautar og meðfram þeim til að ramma svæðið inn og skapa skjól. Inngangar verði frá götu til að ýta undir mannlíf í göturýminu.

Á svæðinu gæti einnig rúmast stór almenningsgarður með góðar göngutengingar og skokkhrengi um græna geira innan byggðarinnar og útivistarsvæði utan hennar. Lögð er áhersla á vandaða landslagshönnun og gróðursetningu til að mynda skjól.

Aðeins byggingar tengdar íþróttum, heilsu og félagsstarfi, um 9.000 m².

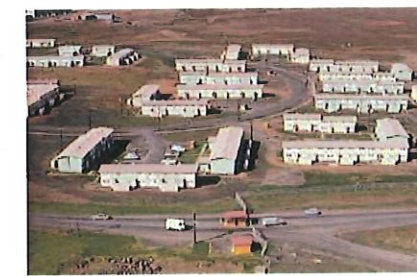
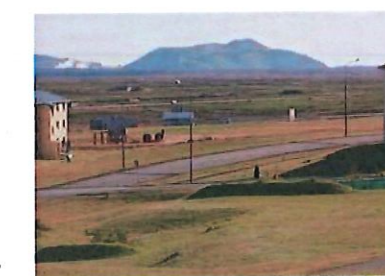


SUÐURBREKKA

Svæði þar sem fyrstu fjölskylduíbúðirnar á varnarsvæðinu voru byggðar á fyrri hluta 7. áratugarins. Það voru einingahús úr timbri sem framleidd voru í Bandaríkjunum og ekki talin henta vel fyrir íslenskar aðstæður. Þau voru síðar rifin. Svæðið er óbyggt en þar er 9 holu golfvöllur.

Svæðið hentar vel fyrir íbúðauppbbyggingu þar sem það hallar til suðurs neðarlega í brekku og nýtur því sólar og skjóls. Það er einnig vel staðsett í námunda við mögulegan nýjan skóla á Keilissvæðinu. Gert er ráð fyrir að nýtt hverfi, fyrst og fremst fyrir sérþýli, s.s. einbýlis-, par- og raðhús, geti risið á svæðinu til þess að auka fjölbreytni í búsetukostum á Ásbrú.

Á reitnum getur rúmast allt að 36.000 m² af tiltölulega þéttari sérþýlishúsabygð. Ef miðað er við 180 m² meðalstærð íbúða má gera ráð fyrir um 200 nýjum íbúðum í rað-, par- og einbýlishúsum.



HVERFI VIÐ REYKJANESBRAUT

Hverfi sem verður staðsett við fyrirhugaða stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkflugvelli til Reykjavíkur (KRL). Mikilvægt er að byggja upp þetta og gönguvæna íbúðarbyggð þar sem íbúar geta nýtt sér góðar almenningssamgöngur þegar fyrir liggur hvenær KRL-línan verður tilbúin. Hverfið verður einnig vel tengt við önnur hverfi Reykjanesháttar fyrir gangandi og hjólandi þegar fyrirhugaður stokkur kemur yfir Reykjaneshátt.

Hverfið verður mjög sýnilegt frá Reykjanesháttinni og er lögð áhersla á góða ásýnd bygginga, vandaða hönnun og samræmi í efnis- og litavali. Byggingar næst Reykjanesháttinni verði hærri til að mynda skjól og byggðin trappist niður til suðvesturs.

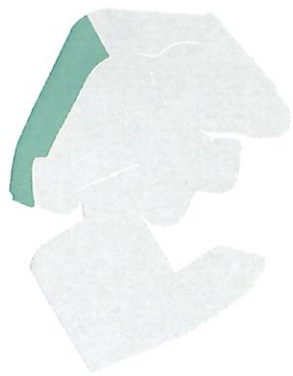
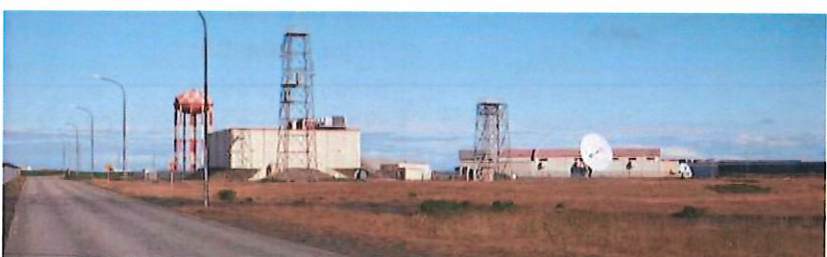
Svæðið er um 14 ha og má gera ráð fyrir að þar geti rúmast um 80.000 m² eða um 1.000 íbúðir. Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp eftir að skipulagstímabili aðalskipulagsins er lokið árið 2035.

HÁALEITI

Þjónustusvæði fyrir flugvöllinn sem liggur meðfram Háaleitishlaði hinum megin við flugvallargirðinguna. Mikil tækifæri til uppbyggingar og möguleikar á mannauðsrekri þjónustustarfsemi við flugvöllinn með hlið inn á flugvallarsvæðið sem gæti þjónað starfsfólki og þjónustufyrirtækjum á flugvöllinum. Mögulega mætti endurskoða staðsetningu á flugvallargirðingu eftir því sem hentar starfsemi best.

Syðst á svæðinu er Háaleitisskóli. Mögulega mun starfsemi Keilis flytjast þangað en á svæðinu eru mikil tækifæri til uppbyggingar í tengslum við starfsemi nýsköpunar, rannsókna og fræða. Þungaflutningar verða um hringleið utan íbúðarhverfa á Ásbrú. Grænn geiri aðskilur íbúðarbyggð frá athafnasvæðinu. Á svæðinu er lögð áhersla á umhverfisvænar lausnir í hönnun og umhverfismótun.

Á reitnum getur rúmast allt að 140.000 m² af nýju atvinnuhúsnæði.

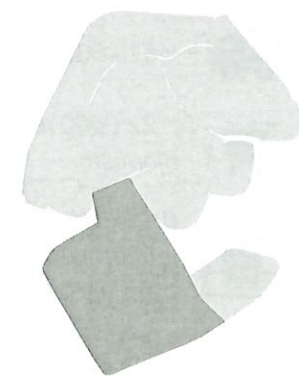


TÆKNIVELLIR

Á Tæknivöllum er í dag fjölbreytt athafnastarfsemi. Óheimilt er að vera með íbúðir á svæðinu. Tækifæri fyrir rýmisfreka starfsemi og nýsköpun í hagkvæmu húsnæði. Nægt pláss og mikill sveigjanleiki.

Aðalgata liggur í gegnum mitt svæðið þar sem starfsemin er sýnileg. Hana þyrfti að taka í gegn og setja góða lýsingu og áberandi og frumlegar merkingar fyrir fyrirtækin meðfram henni. Hönnun hafi hrátt yfirbragð og verði sniðin að þeirri starfsemi sem byggist upp á svæðinu. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið og því er ekki sérstök umfjöllun um það í skipulagsleiðbeiningum aftur í þessu skjali.

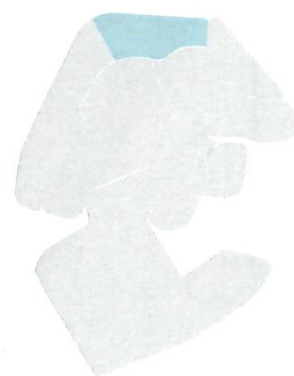
Á Tæknivöllum geta rúmast allt að 370.000 m² af atvinnuhúsnæði til viðbótar við þá 60.000 m² sem fyrir eru.



HOLT

Á reitnum er starfrækt gagnaver og er vesturhluti þess nokkurn veginn fullbyggður skv. deiliskipulagi. Austast á svæðinu er óbyggður reitur, þar sem fyrirhugað er að stækka starfsemi gagnaversins.

Svæðið er um 20 ha og núverandi byggingarmagn er um 37.000 m². Þar mætti bæta við um 70.000 m².



ÁSENDI

Svæðið á Ásenda austan við Tæknivelli er lítið þróað en þar eru tækifæri fyrir uppbyggingu á atvinnustarfsemi. Skoða þarf framtíðarþróun svæðisins sérstaklega í deiliskipulagsvinnu. Þarna er starfsemi tengd byggingariðnaði, sem hentar vel þar sem fyrirhuguð er mikil uppbygging á Ásbrú. Starfsemi á svæðinu getur komið til með að styrkja og styðja við aðra atvinnustarfsemi á Ásbrú og njóta góðs af nálægð við aðra atvinnustarfsemi, s.s. flugtengda starfsemi, nýsköpun og athafnastarfsemi. Auk þess er stutt í íbúðarbyggð og nærþjónustu í Hjarta Ásbrúar.

Á Ásenda má gera ráð fyrir að hægt sé að koma um 40.000 m² en það fer eftir því hvers konar starfsemi verður á svæðinu.



UPPBÝGGINGARMÖGULEIKAR

-  ~ 4.500 nýjar íbúðir (6.000 íbúðir alls)
-  Uppbygging á árunum 2023-2050
-  ~ 190 nýjar íbúðir að meðaltali á ári
-  ~ 100 m² meðalstærð íbúða
-  ~ 14.000 íbúar í fullbyggðu hverfi (2,45 íbúar á íbúð)
-  ~ 610.000 m² á athafnasvæðum
-  ~ 22.000 m² stofnanir, verslun og þjónusta
-  0,3-0,6 lágmarks meðalþéttleiki íbúðarhverfa (Svæðisnýting: byggingarmagn/landsvæði)

Dátahverfi

Núverandi staða
Stærð: 17 ha
Byggingarmagn: 38 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0,23
Fjöldi íbúða: 421
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,4
Meðalnýtingarhl.: 0,4-0,6
Nýtt bygg.magn: ~28 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: um 350

Holt

Núverandi staða
Stærð: 20 ha
Byggingarmagn: 37 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0,18
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,5
Meðalnýtingarhl.: 0,6-0,9
Nýtt bygg.magn: ~68 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: 0

Hverfi við Reykjanesbraut

Núverandi staða
Stærð: 14 ha
Byggingarmagn: 0 m²
Núv. þéttleiki: 0
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,6
Meðalnýtingarhl.: 0,7-1,0
Nýtt bygg.magn: ~80 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: Um 1.000

Fjöru-, Boga og Skógarhverfi

Núverandi staða
Stærð: 39 ha
Byggingarmagn: 105 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0,27
Fjöldi íbúða: 850
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,3
Meðalnýtingarhl.: 0,3-0,5
Nýtt bygg.magn: ~11 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: um 140

Suðurbrekka

Núverandi staða
Stærð: 12 ha
Byggingarmagn: 0 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,3
Meðalnýtingarhl.: 0,3-0,5
Nýtt bygg.magn: ~36 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: um 200*

Háaleiti

Núverandi staða
Stærð: 31 ha
Byggingarmagn: 16 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0,05
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,5
Meðalnýtingarhl.: 0,5-0,8
Nýtt bygg.magn: ~140 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: 0

Offiserahverfi

Núverandi staða
Stærð: 28 ha
Byggingarmagn: 27 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0,10
Fjöldi íbúða: 355
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,5
Meðalnýtingarhl.: 0,6-0,8
Nýtt bygg.magn: ~115 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: um 1.400

Tæknivellir

Núverandi staða
Stærð: 97 ha
Byggingarmagn: 59 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0,06
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,5
Meðalnýtingarhl.: 0,5-0,8
Nýtt bygg.magn: ~370 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: 0

Íþróttasvæði

Núverandi staða
Stærð: 14 ha
Byggingarmagn: 480 m²
Núv. þéttleiki: 0
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,07
Meðalnýtingarhl.: X
Nýtt bygg.magn: ~9.000 m²
Fjöldi nýrra íbúða: 0

Hjartað

Núverandi staða
Stærð: 30 ha
Byggingarmagn: 31 þús. m²
Núv. þéttleiki: 0,10
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,5
Meðalnýtingarhl.: 0,6-0,8
Nýtt bygg.magn: ~121 þús. m²
Fjöldi nýrra íbúða: um 1.400.
Atvinnuhúsnæði: 10 þús m²

Ásendi

Núverandi staða
Stærð: 20 ha
Byggingarmagn: 1.800 m²
Núv. þéttleiki: 0,01
Fjöldi íbúða: 0
Möguleg þróun
Mögulegur þéttleiki: 0,2
Meðalnýtingarhl.: 0,5-0,8
Nýtt bygg.magn: ~40 þús m²
Fjöldi nýrra íbúða: 0

Athuga að hér er aðeins um lausleg viðmið að ræða. Nánari skoðun á mögulegri uppbyggingu og þéttleika þarf að fara fram á deiliskipulagsstigi.

Þéttleiki hverfa er mældur með svæðisnýtingu sem er byggingarmagn á tilteknu landsvæði, þ.á.m. græn svæði og göturými.

Mögulegt meðalnýtingarhlutfall lóða (án bílakjallara) er áætlað út frá svæðisnýtingu.

* meðalstærð íbúða 180 m²



5 SKIPULAGS- LEIÐBEININGAR ALMENNINGSRÝMI

Til þess að skapa heildstætt heilsueflandi og læsilegt umhverfi á Ásbrú er lykilatriði að skilgreina vel götur og almenningsrými og vanda til skipulags þeirra og hönnunar.

Meginmarkmið með leiðbeiningunum er að stuðla að sjálfbærri þróun byggðarinnar á Ásbrú. Ásbrú verði grænn og líflegur bæjarhluti með alla nauðsynlega verslun og þjónustu, græn svæði og góðar göngu- og hjólatengingar í anda 20 mínútna hverfisins. Á Ásbrú má gera ráð fyrir að allir íbúar búi í innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá verslun og þjónustu í Hjartanu og að önnur þjónusta s.s. leikskólar og skólar sé enn nær heimilinu.

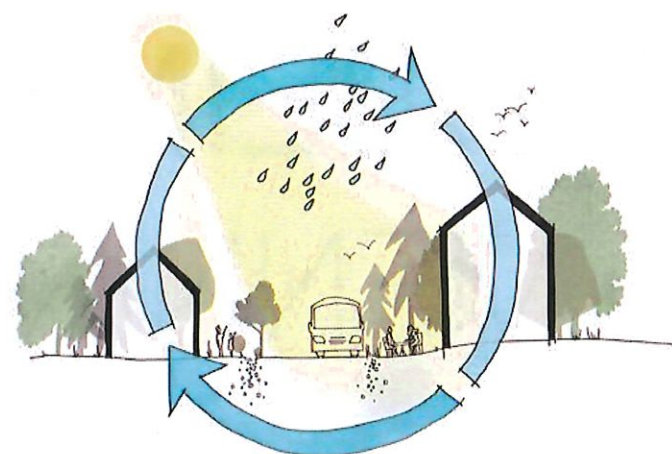
Mikilvægt er að endurnýja og fegra Grænasbrautina sem liggur í gegnum miðsvæðið og tengist við Aðalgötuna í Reykjaneshæja. Við Grænasbraut er lífandi starfsemi í dag og rými til að þetta byggð. Um leið og byggð er þétt þarf að skilgreina græn svæði og gera þau aðlaðandi með vandaðri hönnun. Einnig þarf að tryggja að nægilegt landsvæði sé tileinkað blágrænum ofanvatnslausnum, þær séu fallegar og vel við haldið.

BLÁGRÆNT OFANVATNSKIPULAG ÁSBRÚAR

Með ofanvatni er átt við regnvatn og leysingarvatn sem oftast rennur í neðanjarðar fráveitukerfi af húspökum, götum, gangstéttum og öðru þéttu yfirborði í samræmi við lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009. Fráveita ofanvatns á Ásbrú er leyst á annan hátt, ofanjarðar. Vatnið sitrar þannig ofan í jarðveginn, þar sem það gufar upp, nærir plöntur eða rennur saman við grunnvatn, ár, læki og vötn, frekar en að það fari í fráveiturör til sjávar.

Til þess að ofanvatnið valdi ekki óþægindum eða skaða þarf að koma fyrir gegndræpu yfirborði, tjörnum, vatnsfarvegum og ýmsu fleiru af því tagi, sem nefnt er einu nafni "blágrænar ofanvatnslausnir".

Það hvernig blágrænum ofanvatnslausnum er beitt á skipulegan hátt fyrir hverfið í heild, með blágrænum innviðum, er nefnt "ofanvatnsskipulag". Það felur í sér ýmsar meginreglur um það hvernig ofanvatnið er látið renna, eftir því hve mikil úrkoman er. Ofanvatnsskipulagið þarf síðan að útfæra nánar í deiliskipulagi, þar sem lagt er á ráðin um samspil húsa, gatna, grænna svæða og blágrænna ofanvatnslausna, svo útkoman verði ekki aðeins skilvirk fráveita ofanvatnsins heldur líka gróðurrikt og heilnæmt umhverfi.

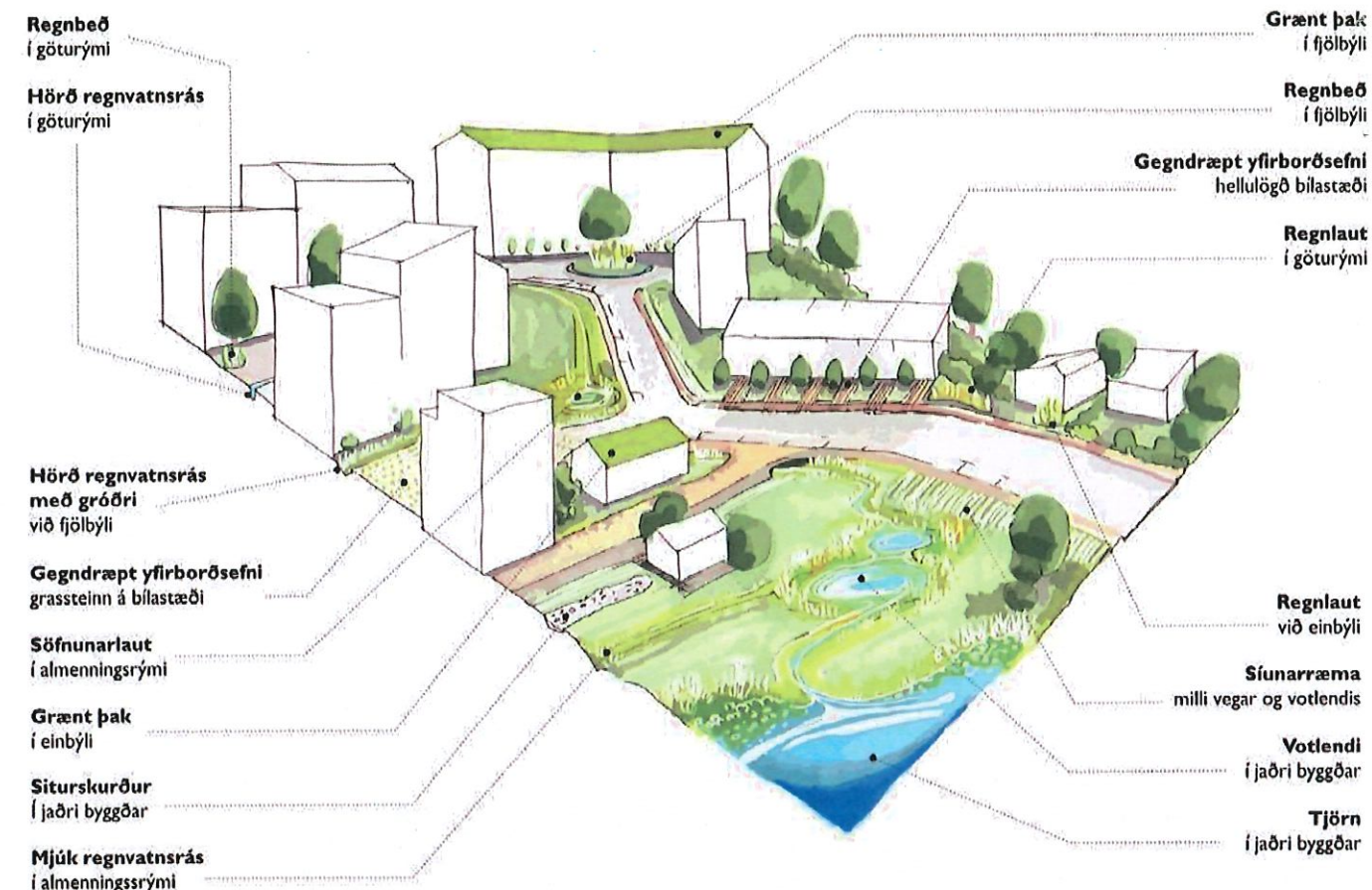


Fylgja þarf ofanvatnsskipulagi þessu við gerð deiliskipulags, við hönnun, framkvæmdir og viðhald á Ásbrú. Óheimilt er að setja ofanvatn í fráveitulagnir fyrir skólp.

Ásbrú er fyrsta hverfið á Íslandi sem var hannað með blágrænum ofanvatnslausnum, án hefðbundinna regnvatnslagna, frá upphafi. Þar er því einstakt tækifæri til að halda áfram að nýta blágrænar ofanvatnslausnir samhliða þéttingu byggðar. Þær eru mikilvæg grunnstoð í borgarhönnun og landslagi hverfisins til framtíðar.



Innlend og erlend dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir



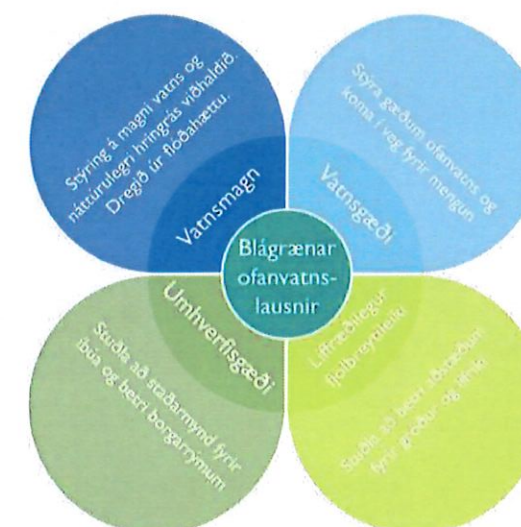
Hér má sjá yfirlit yfir ýmsar gerðir blágrænna ofanvatnslausna.

Kostir þess að nýta blágrænar ofanvatnslausnir:

- Viðhalda náttúrulegum vatnsbúskap þar sem ofanvatn sitrar niður í jarðveg í stað þess að vera flutt í burt með rörum neðanjarðar,
- minnka líkur á vatnssöfnun og flóðum og dreifa álagi á veitukerfi,
- sporna gegn mengun og bæta gæði vatns,
- styðja við líffræðilegan fjölbreytileika,
- eru ódýrari í uppbyggingu og rekstri en hefðbundnar ofanvatnslausnir í rörum,
- fegra umhverfið og skapa betra nærveður með auknum gróðri og skjóli - styrkja líkama og sál,
- hafa jákvæð áhrif á loftslag og draga úr áhrifum loftmengunar,
- eru bæði aðgerðir til mótþægis við og aðlögunar vegna loftslagsbreytinga og auka seiglu Ásbrúar.

Meginmarkmið ofanvatnslausnanna:

- Viðhalda vatnabúskap svæðisins,
- vernda grunnvatn fyrir menguðu afrennsli og viðhalda vatnsgæðum;
- lágmarka hættu á skemmdum við óvenjulegar veðuráðstæður;
- draga úr rekstrar- og viðhaldskostnaði;
- grænka og fegra byggðina með gróðri.



Fjórar stoðir blágrænna ofanvatnslausna; vatnsmagn, vatnsgæði, umhverfisgæði og líffræðilegur fjölbreytileiki.

MEÐFERÐ OFANVATNS EFTIR ÚRKOMUMAGNI

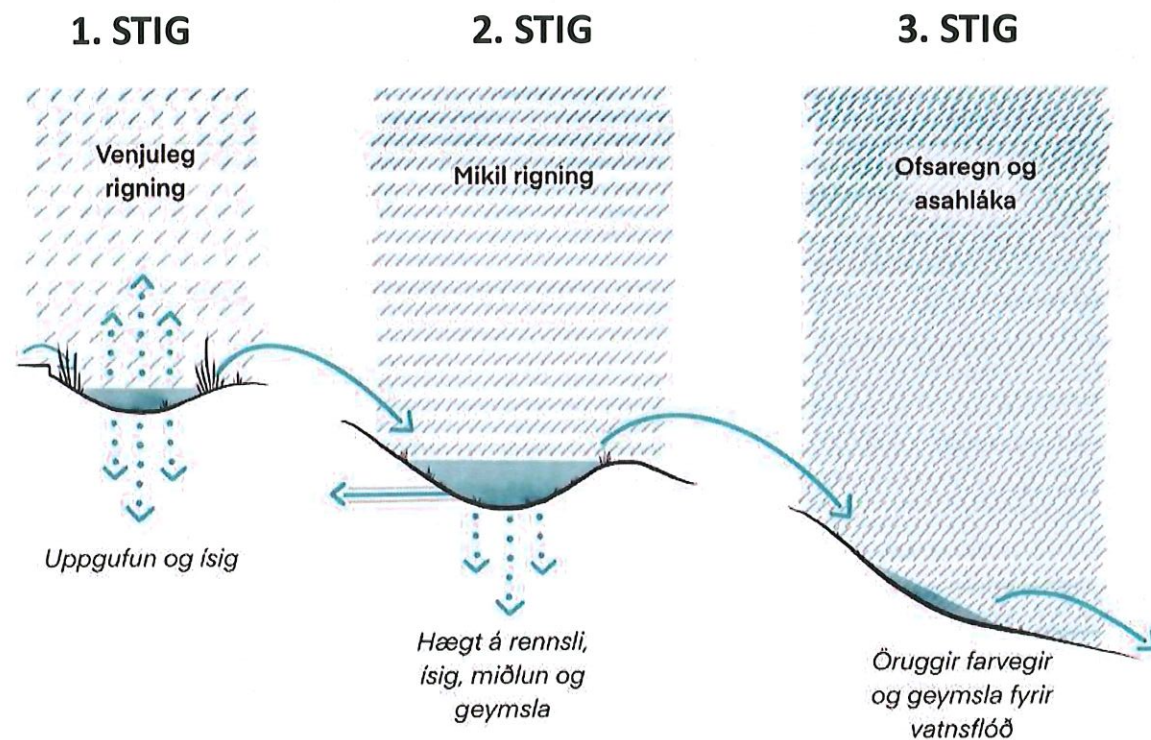
Blágrænar ofanvatnslausnir eru ekki stakstæðar, einangraðar lausnir heldur þarf að skipuleggja þær og hanna innviði fyrir þær, sem hluta af stærra samhengi. Við skipulag og uppbyggingu á Ásbrú er því mikilvægt að tryggja að ofanvatnslausnir fyrir tiltekin svæði fylgi ofanvatnsskipulagi rammahlutans. Kveða skal nánar á um fyrirkomulag þeirra í deiliskipulagi og tryggja að þær séu hannaðar sem hluti af lóðum, byggingum og almenningssýmum strax frá upphafi.

Meðferð ofanvatns fer eftir úrkomumagni og byggir hún á þremur stigum úrkoma til að tryggja örugga meðferð ofanvatns. Þessi þrjú stig úrkoma hafa verið skilgreind á eftirfarandi hátt fyrir meðferð ofanvatns á Ásbrú:

- 1. stig: Venjuleg úrkoma og reglulegir atburðir sem gerast á allt að 2 ára fresti.
- 2. stig: Mjög mikil úrkoma - þ.e. atburður sem getur orðið á 5 ára fresti, með álagsstuðli 1,2 vegna loftslagsbreytinga.
- 3. stig: Ofsaregn og asahláka - þ.e. aftakaveður af því tagi sem getur gerst á 100 ára fresti eða sjaldnar, með álagsstuðli 1,2 vegna loftslagsbreytinga.

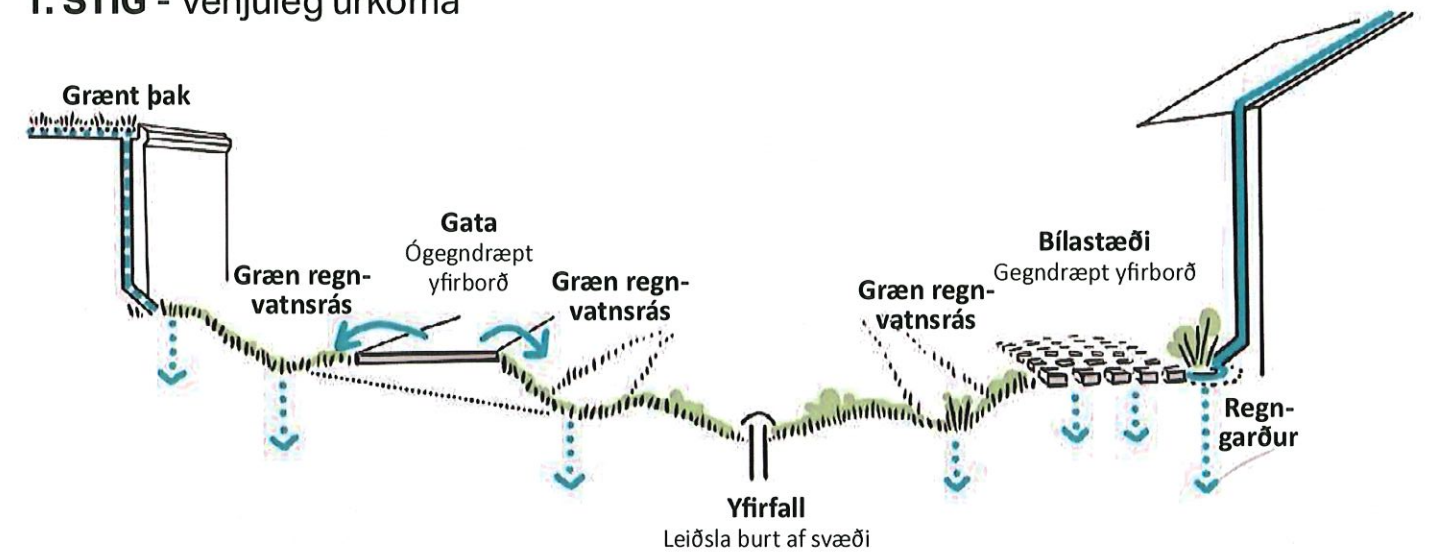
Ofanvatnsskipulagið grundvallast á þeirri meginreglu að úrkoma á fyrsta og öðru stigi sé að öllu leyti meðhöndluð með innviðum innan lóðarinnar eða almenningssýmisins þar sem hún fellur. Ofanvatnið er þá látið sitra ofan í jarðveginn þar, án þess að renna neitt lengra á yfirborðinu, eða því safnað í regnbeð eða aðra viðeigandi lausn fyrir annað stig úrkoma. Ekki er talið raunhæft að sú leið dugi fyrir úrkoma á þriðja stigi og þess vegna er gert ráð fyrir að í slíkum undantekningartilfellum geti vatn runnið á yfirborði út fyrir lóðina, götuna eða opna svæðið þar sem það féll og eftir traustum rennislíðum, svokölluðum meginofanvatnstrásum, niður á svæði sem getur tekið við vatninu án þess að tjón eða veruleg óþægindi hljóti af.

Rennislíðirnar mynda samfelld net, sem liggur að mestu eftir grænum geirum og grænum svæðum á Ásbrú. Megin rennislíðirnar fyrir 3. stigs úrkomuatburði eru merktar inn sem meginofanvatnstrásir á uppdrætti á bls. 66. Staðsetning og stærð meginofanvatnstrása fyrir 3. stigs úrkomu er bindandi til þess að tryggja að þær séu til staðar til þess að taka við ofanvatni í aftakaveðri. Tryggja þarf viðhald þessara meginofanvatnstrása við skipulag og hönnun svæða á Ásbrú.

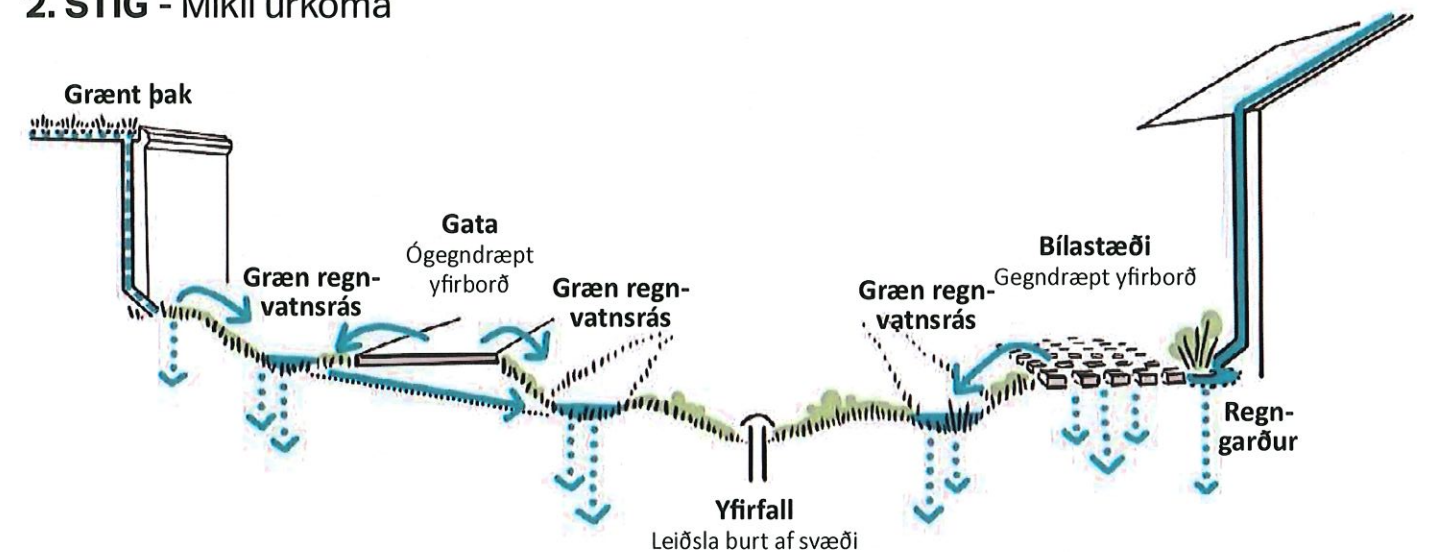


Myndin lýsir helstu lausnum við meðferð ofanvatns fyrir hvert stig úrkomuatburðar. Lausnirnar geta tekið við mismikilli úrkomu.

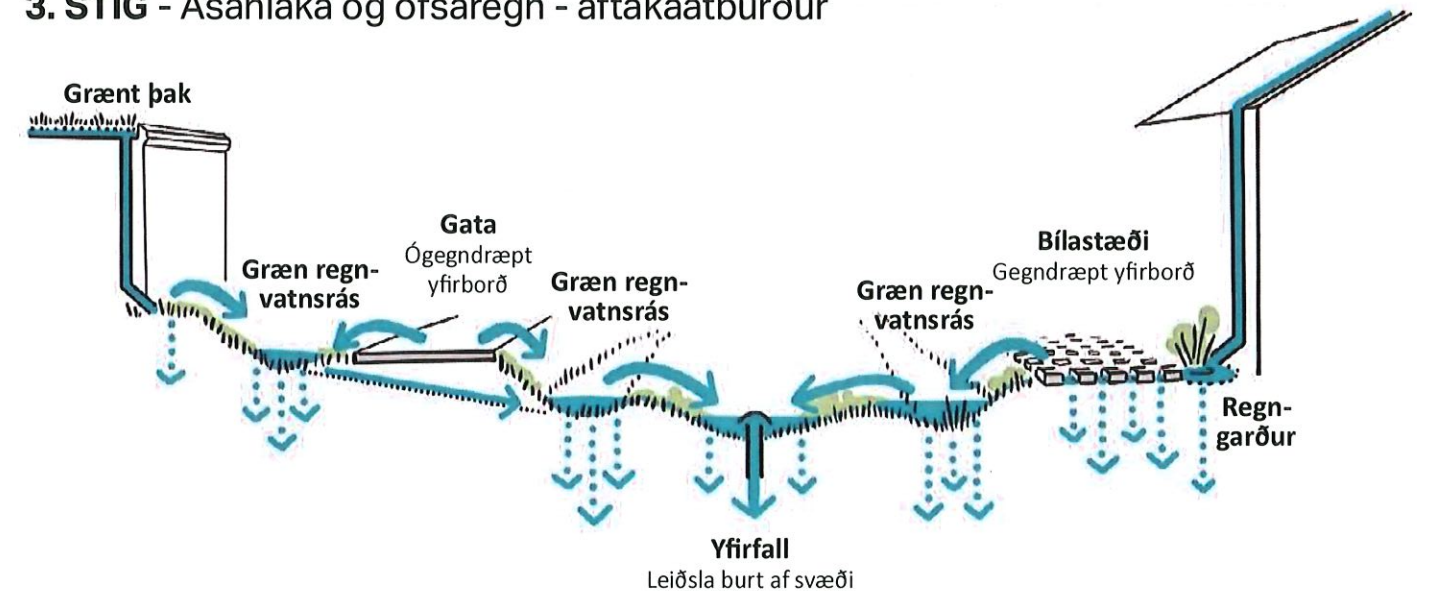
1. STIG - Venjuleg úrkoma



2. STIG - Mikil úrkoma



3. STIG - Asahláka og ofsaregn - aftakaatburður



Skýringarmynd sem sýnir hvert ofanvatni er beint, eftir magni úrkoma, þ.e. fyrir úrkomustigin þrjú.

MEGIN RENNSLISLEIÐIR



Uppdráttur sem sýnir meginrennislisleiðir ofanvatns fyrir 2. og 3. stigs úrkomuatburði á Ásbrú. Meginofanvatnsrásir sem taka við ofanvatni í 3. stigs úrkomuatburðum mynda samfelld og samhangandi net rennislisleiða, sem liggur að mestu eftir grænum geirum og grænum svæðum á Ásbrú.

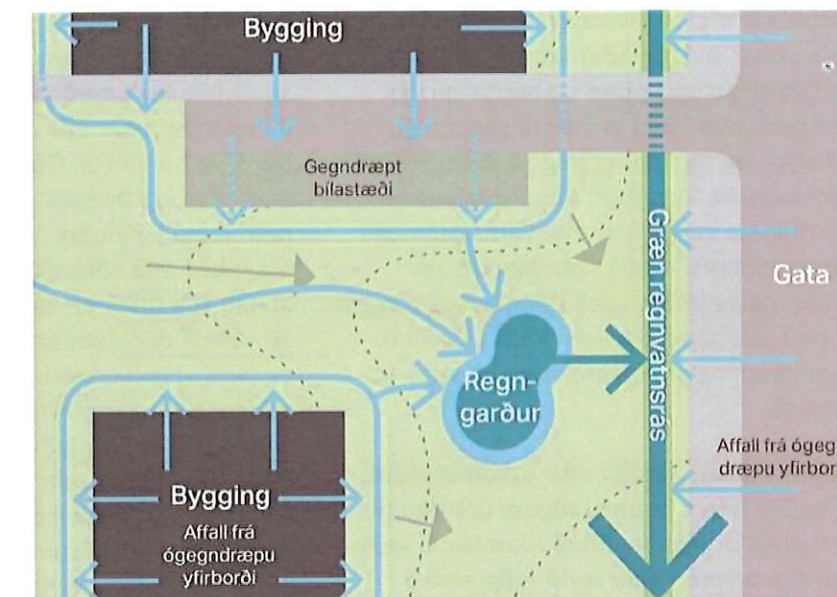
MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Mikilvægar forsendur

- Hæsti hluti Ásbrúar er í norðvestri, 49 m.y.s., en sá lægsti í suðaustri og austri í 19-21 m.y.s. Því er gert ráð fyrir að afrennsli renni aðallega til suðurs, suðausturs og austurs.
- Ásbrúarsvæðið er á mjög gegndræpu basalthrauni sem er tilvalið fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Lekt berggrunnins er talin vera á bilinu 0,01 - 0,001 m/s.
- Jarðvegurinn á svæðinu er þunnur og ísigshraðinn er ekki þekktur. COWI miðar við ísig í grænum manngerðum geirum 6 m/24 klst, sem samsvarar um 0,0007 m/s.
- Grunnvatnið á Ásbrú er í um 0,6-1 m.y.s. og um 18 og 38 m undir yfirborði.

Meginreglur við skipulag og hönnun

- Gæta þarf samræmis við framangreindar reglur um meðferð ofanvatns miðað við úrkomustigin þrjú við gerð deiliskipulags og hönnun.
- Tryggja þarf samfelldar rennislisleiðir fyrir ofanvatn í tilfelli 3. stigs úrkomuatburðar eða asahláku, þannig að þær tengist neti megin ofanvatnsrása sbr. skýringarupprátt. Þannig geta samþættir grænir geirar og græn svæði tryggt öruggan flutning ofanvatns á yfirborði.
- Grænum geirum eða regngörðum sé komið fyrir meðfram götum, sem hluta af samhangandi neti sem tengist megin rennislisleiðum.
- Ofanvatnskerfið og framtíðarmannvirki verði aðlöguð að landslagi á hverju svæði og taki mið af forsendum hér fyrir framan og leiðbeiningum í ofanvatnsskipulaginu.
- Tryggja þarf hreinsun ofanvatns frá lóðum og almenningsrýmum sbr. Lög og reglugerðir þar um. Hreinsun verði tryggð með blágrænum innviðum, með jarðvegi og gróðri, sem hannaðir eru m.t.t. þarfar fyrir hreinsivirkni.
- Tryggja þarf að afrennsli frá deiliskipulagssvæðum valdi hvorki flóðum á svæðum fyrir neðan deiliskipulagssvæðið, né dragi úr gæðum vatns í viðtaka eða grunnvatns.
- Blágrænar innviðir séu sem náttúrulegastir, aðlaðandi og



Uppdráttur sem sýnir hvernig ofanvatn innan lóða og almenningsrýma er leitt niður í jarðveginn sem næst þeim stað sem það fellur miðað við 1. stig úrkomu og hvernig því er beint eftir rennislisleiðum í átt að ofanvatnsrásum fyrir stærri regnvíðburði. Fylgja þarf þessum leiðbeiningum við skipulag og hönnun lóða og almenningsrýma á Ásbrú.

staðbundnir. Aðaláhersla sé lögð á að nýta gróður, tjarnir og gegndræpu yfirborðsefni til ísigs og til að draga úr rennislöppum.

- Afrennsli frá ógegndræpu yfirborði ætti að beina á náttúrulegt yfirborð, sem hægir á rennslinu.
- Leiða skal ofanvatn í jörðu af ógegndræpum flötum s.s. þökum og bílastæðum, sem næst þeim stað, sem það fellur á.

Nánari leiðbeiningar um forsendur og meginreglur við skipulag og hönnun eru í skýrslu í viðauka, "Suds – Ásbrú. Sustainable stormwater strategy." 2. útgáfa, COWI 04.04.2024.

Útfærsla ofanvatnsmeðferðar í deiliskipulagi

Gerð er krafa um að fram komi á greinargóðan hátt í deiliskipulagi hvernig það fellur að ofanvatnsskipulagi Ásbrúar og hvernig brugðist er við mismunandi úrkomumagni miðað við þrjú stig úrkomu, til að tryggja virkni blágrænu ofanvatnslausnanna og örugga meðferð ofanvatns.

Ofanvatnsramminn felur í sér skilgreiningu á meginrennislisleiðum fyrir úrkomustigin þrjú. 1. og 2. stig úrkomu eru stuttar rennislisleiðir innan lóða en fyrir 3. stig úrkomu hafa verið skilgreindar meginofanvatnsrásir um Ásbrú.

SAMGÖNGUKERFIÐ

Samgöngukerfið myndar tengingar innan og á milli þéttbýlis og athafnasvæða eins og lagt er upp með í þróunaráætlun K64. Kerfið þarf að taka mið af náttúrulegu og byggðu umhverfi, félagslegum þörfum og vöruflutningum. Mikilvægt er að skapa tengingar og innviði fyrir gangandi og hjólandi umferð og leyfa fólki að njóta útiveru, t.d. með göngu- og hjólatengingum yfir Reykjaneshreppina.

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Í jaðri Ásbrúar er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkurflugvelli til Reykjavíkur, sem þarf að vera í góðum tengslum við strætókerfi Reykjaneshrepps og nágrennis. KRL-stöðin

þarf einnig að gera vel aðgengileg hjólandi og gangandi og mögulega með bílastæði fyrir fólk sem vill taka almenningssamgöngur til Reykjavíkur ("park and ride").

Á kortinu má sjá tillögu að endurbættum "Ásbrúarhring" með nýjum tengingum þar sem nánast öll íbúðarbyggð og atvinnusvæði eru innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá stoppistöð.



Stefnukort um mögulegan hring almenningssamgangna á Ásbrú.

GANGANDI OG HJÓLANDI

Vistvænar samgöngur, þ.e. hjól, ganga og almenningssamgöngur eiga að njóta forgangs á Ásbrú. Almenn er gert ráð fyrir gangstéttum við götur en einnig er skilgreint stígakerfi fyrir virka ferðamata sem tengir hverfi, skóla og aðra þjónustu. Meginleiðir gangandi og hjólandi eru fyrst og fremst í grænum geirum en einnig í göturými aðalleiða eins og t.d. Grænásbrautar. Þessir stígar tengjast öðrum bæjarhlutum Reykjaneshrepps og bæjum á Reykjanesi. Einnig er gert ráð fyrir að hjólandi geti verið með annarri umferð í 30 km/klst götum.

Stígar verða nánar skilgreindir í deiliskipulagi og/eða á hönnunarstigi.



Stefnukort um helstu göngu- og hjólaleiðir á Ásbrú.

BÍLAUMFERÐ

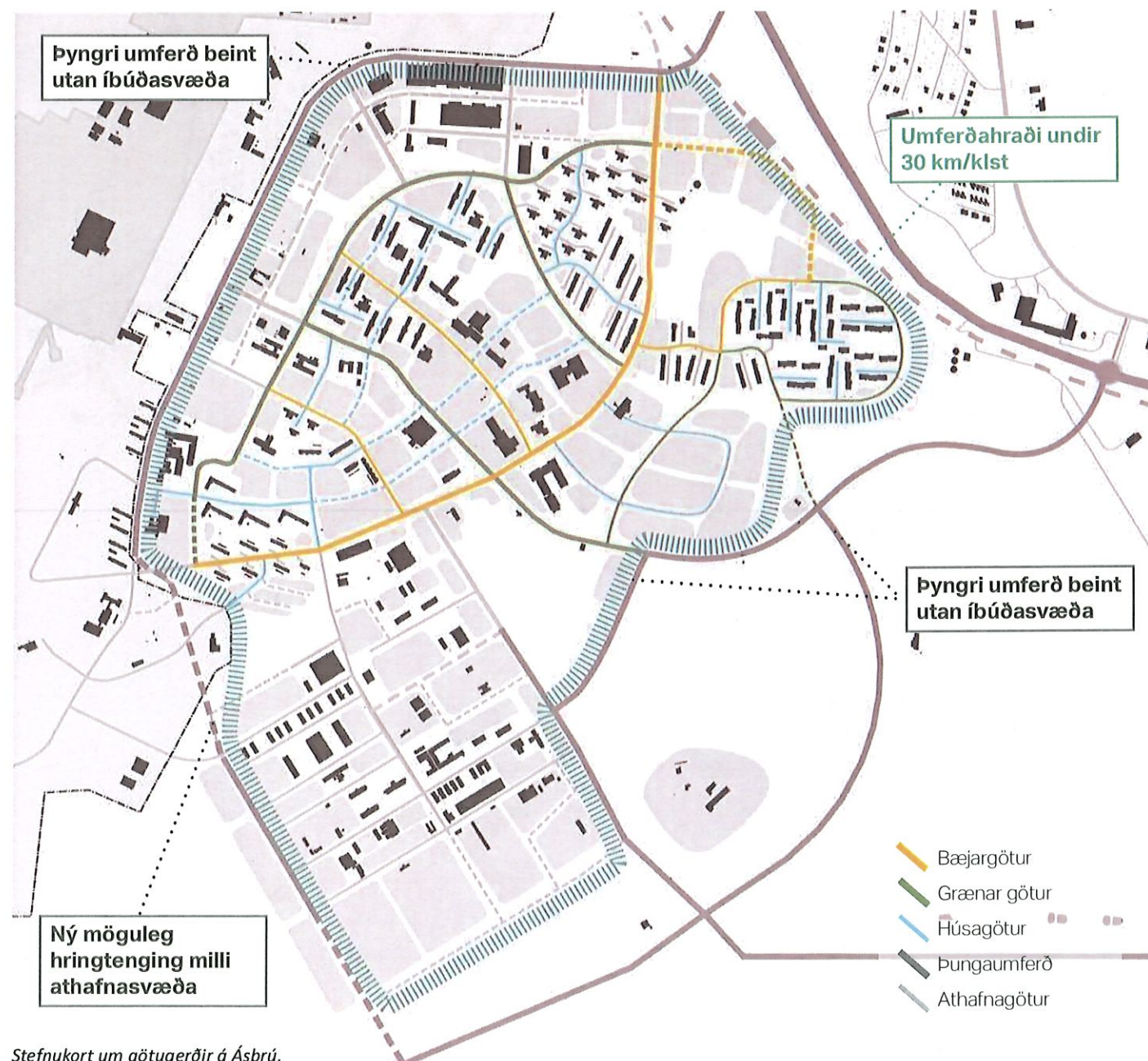
Dreifa þarf umferðarlági um götur Ásbrúar og stuðla að borgarmiðuðu gatnaneti. Mikilvægt er að halda þungaumferð sem mest utan við íbúðarhverfi og hjarta byggðarinnar. Þungaumferð til og frá athafnasvæðum verður beint eftir leið sem myndar hring um íbúðarhverfi Ásbrúar til að koma í veg fyrir þungaflutninga í gegnum íbúðarsvæði.

Innan þess svæðis sem hringleiðin afmarkar er gert ráð fyrir að umferðarhraði fari ekki yfir 30 km á klukkustund og sé jafnvel lægri þar sem við á. Innan íbúðarhverfa

verði ökuhraði haldið í skefjum með hraðalækkandi aðgerðum, sem þrengja sjónsvið ökumanna og lögð áhersla á hönnun göturýmishins fyrir vistæna ferðamáta.

Nýjar götur og tengingar munu bætast við í Hjartanu, Dátahverfinu og Officerahverfinu til þess að skapa aðkomu að nýrri byggð (brotalínur á kortinu fyrir neðan).

Á kortinu má sjá nýjar götugerðir sem skilgreindar hafa verið og fjallað er nánar um á næstu opnu.



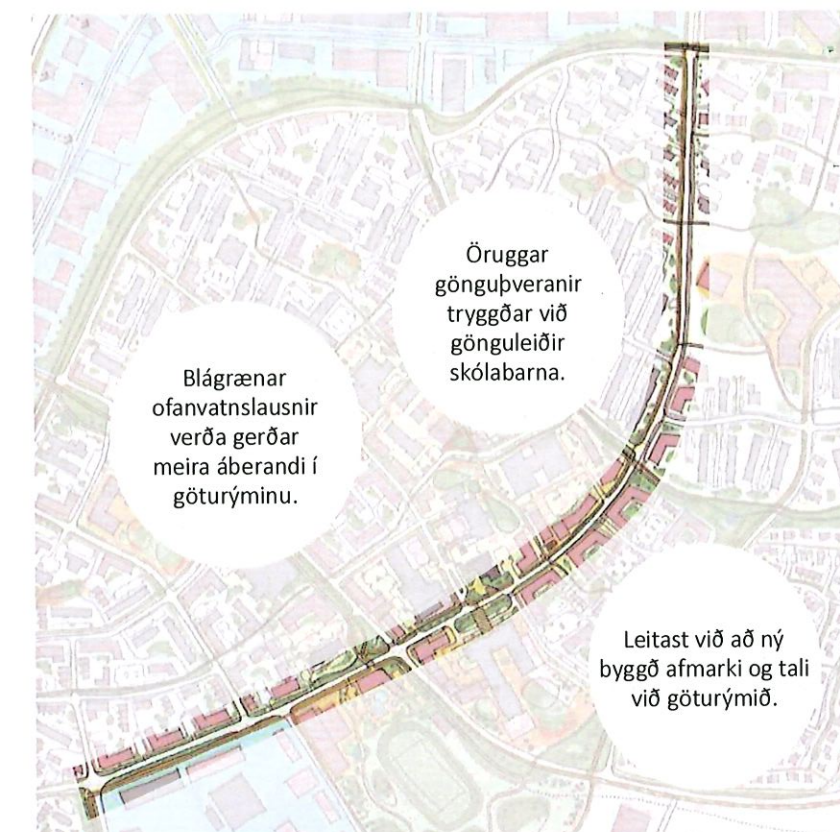
Stefnukort um götugerðir á Ásbrú.

GRÆNÁSBRAUT

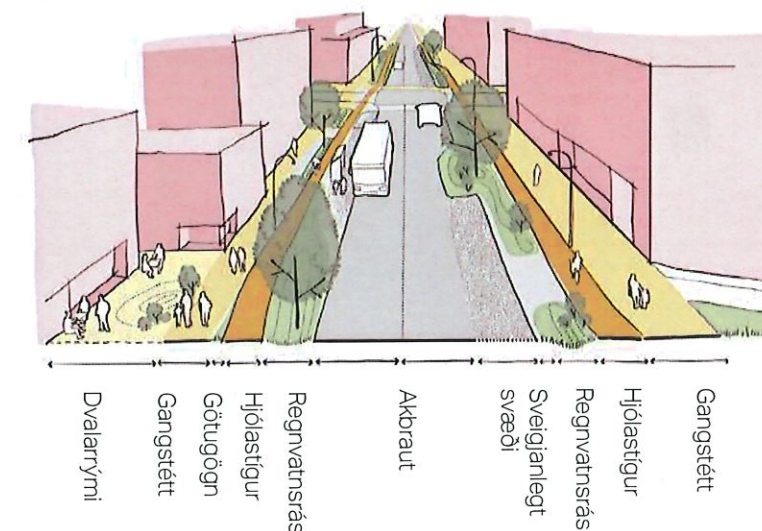
Grænásbrautin er helsta aðkomuleiðin inn í Ásbrú og við hana er verslun og þjónusta en göturýmið er illa afmarkað.

Markmið:

- Hanna göturýmið m.t.t 30 km/klst hámarshraða.
- Hanna göturýmið þannig að það henti öllum ferðamátum. Tryggt verði gott aðgengi fyrir strætó. Hjólastígur verði í göturými. Góðar gangstéttir verði báðum megin götunnar og öruggar göngupveranir við gatnamót og helstu áfangastaði.
- Draga fram núverandi blágrænar ofanvatnslausnir og fegra þær með landslagsmótun og gróðursetningu. Göngupveranir yfir græna geira þar sem þörf er á til að tryggja gott aðgengi að byggingum við götuna.
- Þetta byggð meðfram götunni, sérstaklega í Hjartanu. 3-4 hæða byggingar með verslun og þjónustu á jarðhæð.
- Inngangar í hús verði frá götunni og óheimilt verði að byrgja fyrir glugga í verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að stuðla að aðlaðandi götuhliðum.
- Tryggja gott aðgengi og aðlaðandi aðkomu að skólasvæði við Keili, sundlaug og fyrirhuguðu íþróttasvæði.
- Notast verði við hlý efni í utanhússfrágang á jarðhæð, s.s. stein eða múr en ekki t.d. álklaðningar.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



Mögulegt snið á Grænásbraut

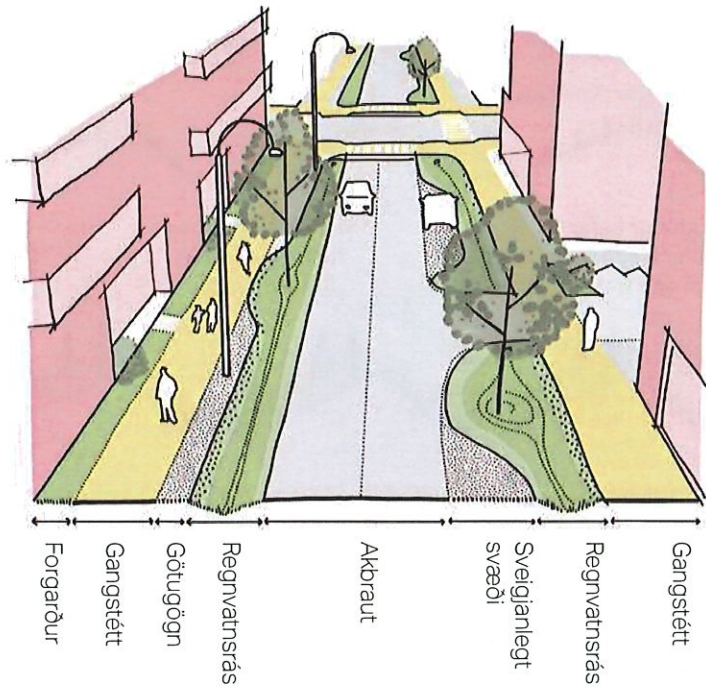


Stemningsmyndir

GÖTUGERÐIR

Götur á Ásbrú eru sumar óþarflega breiðar og ekki rammaðar inn af byggingum. Það mun breytast með þéttingu byggðar. Tækifæri eru til að nýta það rými sem fyrir hendi er fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, hjólaleiðir, góðar gangstéttir og gönguþveranir til að stuðla að öryggi og bættri upplifun gangandi vegfarenda.

Skilgreindar hafa verið fimm mismunandi götugerðir á Ásbrú. Höfuðáhersla er á gott aðgengi og aðlaðandi hönnun fyrir virka ferðamáta. Snið og stærðir eru leiðbeinandi og verða nánar útfærð á hönnunarstigi.



BÆJARGÖTUR

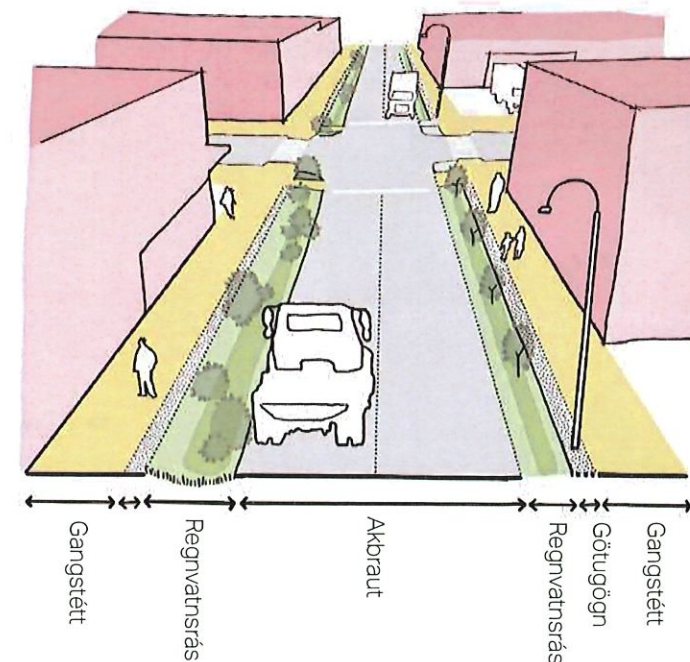
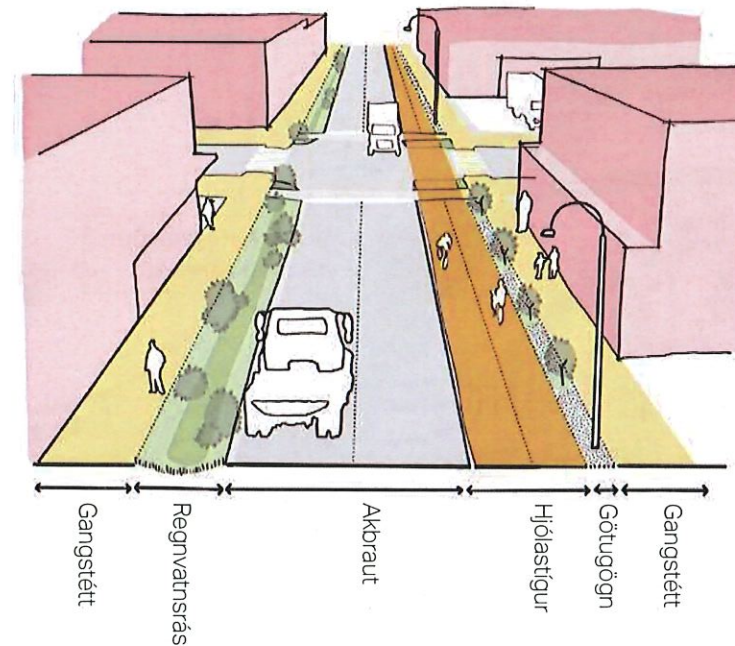
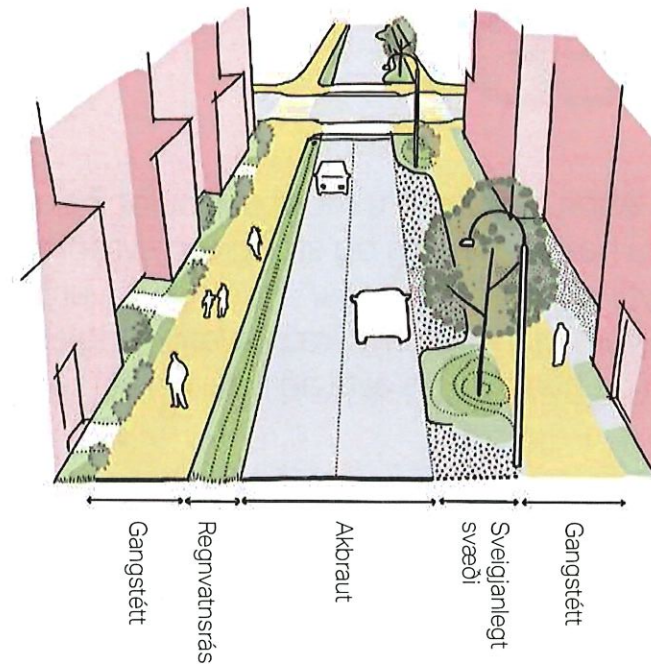
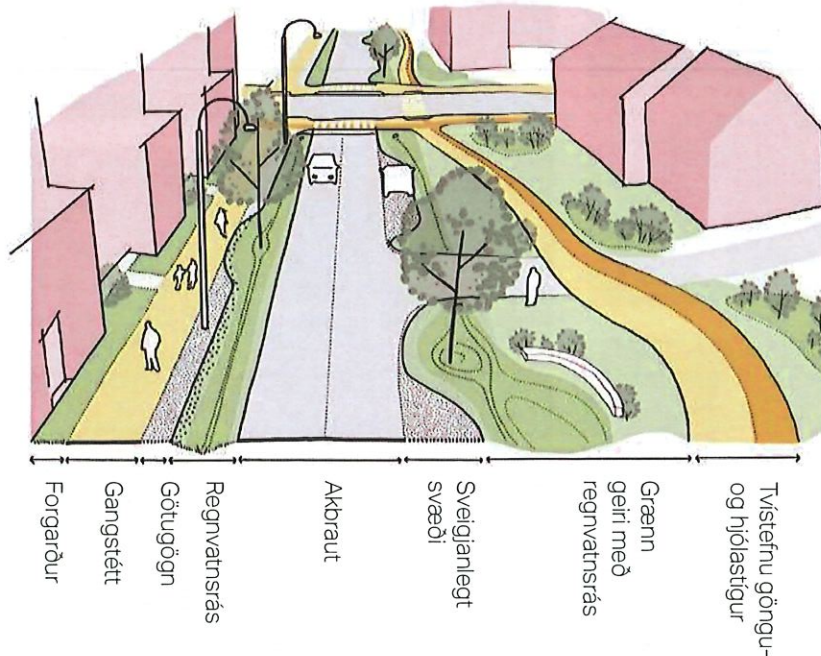
Lykilgötur sem tengja Hjartað við íbúðarhverfi. Bæjargötur eru rammaðar inn af byggðinni og fyrst og fremst hannaðar með virka ferðamáta í huga með götutrjám eða runnum, lágstemmdri lýsingu og götugögnum. Leitast er við að hafa verslun og þjónustu á völdum stöðum, t.d. götuhornum.

- Gangstétt ~ 2x1,8-2,5 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5 m
- Ofanvatnsrás með götutrjám eða gróðri eftir þörfum ~ 2x1,5 m
- Stundum hjólastígur ~ 2x1,5 m
- Sveigjanlegt svæði fyrir strætóstoppestöðvar /bílastæði/ götutré ~ 2,5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Leyfilegur hámarkshraði 30 km/klst

GRÆNAR GÖTUR

Götur sem liggja samhliða grænum geirum og eru því breiðari en Bæjargötur. Rýmið skal þó vera afmarkað vel með byggingum og gróðri.

- Gangstétt ~ 1,8-2,5m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5m
- Grænn geiri og regnvatnsrás með götutrjám eða gróðri 5m - 25 m
- Tvístefnu hjólastígur ~ 5m öðrum megin götu
- Sveigjanlegt svæði fyrir strætóstoppestöðvar /bílastæði / götutré ~ 2,5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Leyfilegur hámarkshraði 30 km/klst.



HÚSAGÖTUR

Íbúðargötur þar sem umferðarhraða er haldið í lágmarki með gróðri og öðrum hraðalækkandi aðgerðum sem þrengja götusnið og sjónsvið ökumanna. Skoða mætti hvort slíkar götur gætu verið flokkaðar sem vistgötur með hámarkshraða 15 km/klst.

- Gangstétt ~ 2x1,8-2,5 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5 m
- Sveigjanlegt svæði fyrir regnvatnsrás/ götutré/gegndræp bílastæði ~ 2,5-5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Leyfilegur hámarkshraði 15-30 km/klst.

GÖTUR MEÐ PUNGAUMFERÐ

Gert er ráð fyrir að vöru- og flutningabílar geti ekið greiðlega á athafnasvæðin á jaðri Ásbrúar, s.s. Háaleiti og Tæknivelli, eftir götum sem liggja á jaðri svæðisins og mynda hringleið utan um byggðina. Þannig sé þungaumferð beint utan íbúðarbyggðar eins og framast er unnt. Gert er ráð fyrir stig fyrir virka ferðamáta meðfram þessum götum, helst þeim megin götunnar sem er nær íbúðarbyggð.

- Gangstétt ~ 2-3 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 0,5 m
- Ofanvatnsrás ~ 2,5 m
- Hraðhjólabraut ~ 5 m (2x2,5 m)
- Akbraut - breytileg
- Leyfilegur hámarkshraði 50 km/klst.

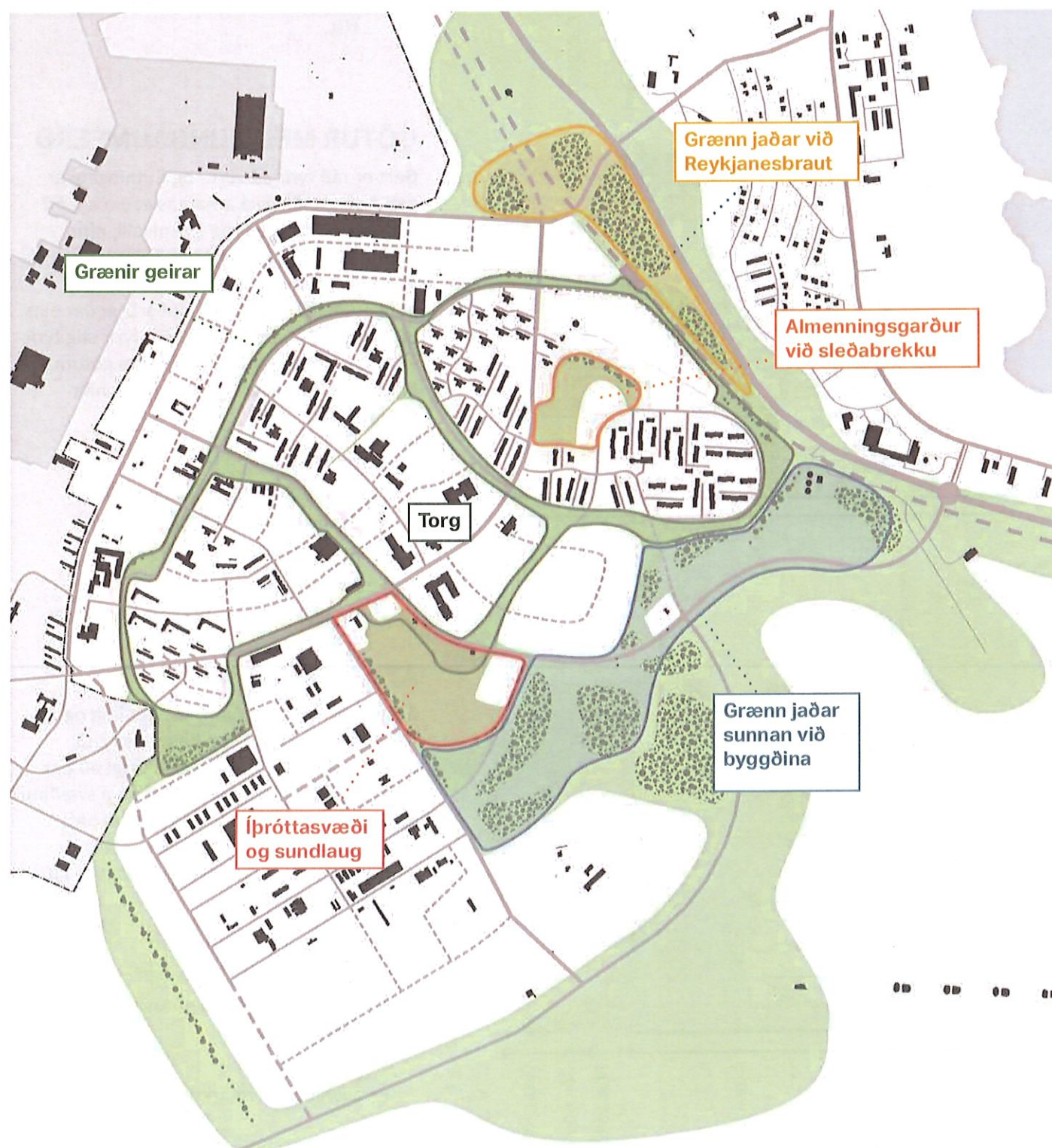
ATHAFNAGÖTUR

Götur á athafnasvæðum, s.s. Háaleiti og Tæknivöllum, skulu vera hannaðar fyrir þungaflutninga. Einnig er mikilvægt að þar séu gangstéttar fyrir þá sem starfa á svæðinu og blágrænar ofanvatnslausnir, sem hafa einnig það hlutverk að grænka og fegra umhverfið. Gert er ráð fyrir að hægt sé að hjóla eftir götum.

- Gangstétt ~ 2x1,8-2,5 m
- Ljósastaurar og götugögn ~ 2x0,5 m
- Ofanvatnsrás með götutrjám eða gróðri ~ 2x1,5 m
- Akbraut ~ 6 m
- Leyfilegur hámarkshraði 30 km/klst.

GRÆN SVÆÐI

Mikið er af grænum óbyggðum svæðum á Ásbrú en þau eru mörg óskipulögð og vannýtt. Mikilvægt er að skilgreina og hanna hæfilega mörg og stór græn svæði þegar byggð fer að þéttast á Ásbrú. Gert er ráð fyrir að öll almenningsrými á Ásbrú verði græn og geti þjónað sem viðtakar ofanvatns í miklum ofankomum. Græn svæði tengjast með grænum geirum og göngu- og hjólaleiðum og hvert þeirra ætti að hafa sín sérkenni.



Kort sem sýnir yfirlit yfir helstu grænu svæðin á Ásbrú.

LANDMÓTUN

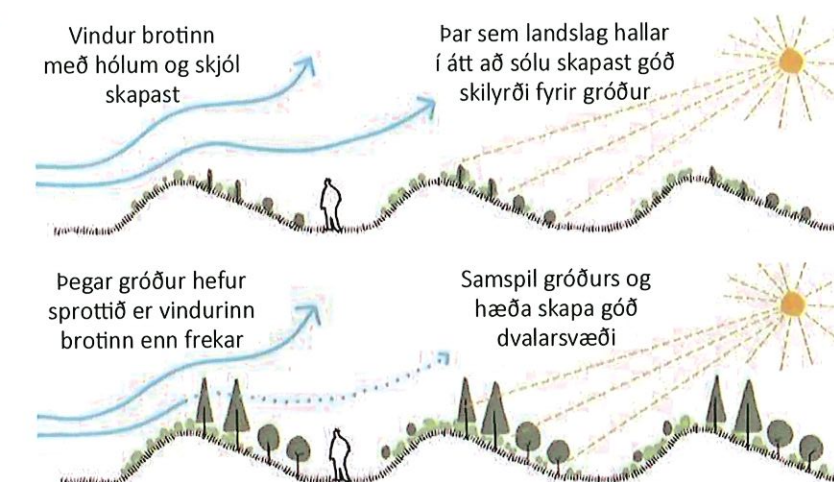
Við hönnun grænna svæða á Ásbrú ætti að hafa eftirfarandi í huga:

- Móta blágrænar ofanvatnslausnir með áhugaverðum og aðlaðandi lausnum og gróðri.
- Hanna aðlaðandi græn svæði sem geta nýst sem viðtakar ofanvatns í mikilli ofankomu.
- Stuðla að góðu nærveðri með byggingum, gróðri og landmótun s.s. hólum eða lágum hæðum þar sem það á við.
- Hanna almenningsrými þannig að þau geti nýst til útiveru allan ársins hring.
- Þjóða upp á fjölbreytt almenningsrými með aðstöðu fyrir alla aldurshópa.
- Huga að aðgengi fyrir alla og svæðum til hvíldar, s.s. bekkjum á stígum og dvalarsvæðum.
- Nýta fallega lýsingu til að birta upp skammdégið.
- Draga fram sögu Ásbrúar með list í almenningsrými og upplýsingaskiltum þar sem við á.

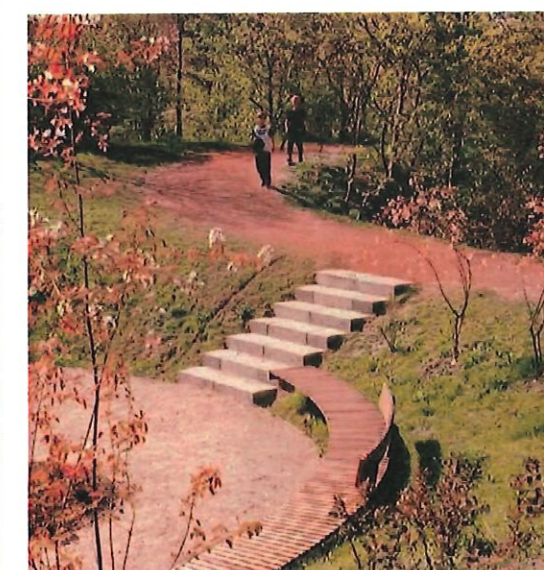
Eftirfarandi græn svæði hafa verið skilgreind í rammaskipulaginu:

- Grænir geirar
- Íþróttasvæði og sundlaug
- Samkomutorg í Hjartanu
- Almenningsgarður í Skógarhverfi
- Grænn jaðar sunnan við byggðina
- Grænn jaðar við Reykjanesbraut

Hér á næstu síðum verður fjallað um hvert þessara svæða og sérkenni hvers og eins.



Í þróunaráætlun K64 er lagt til að móta hóla eða lágur hæðir til að bæta nærveður fyrir gróður og skapa skjól fyrir vindi. Mynd aðlöguð úr K64.



Stemningsmyndir

GRÆNIR GEIRAR

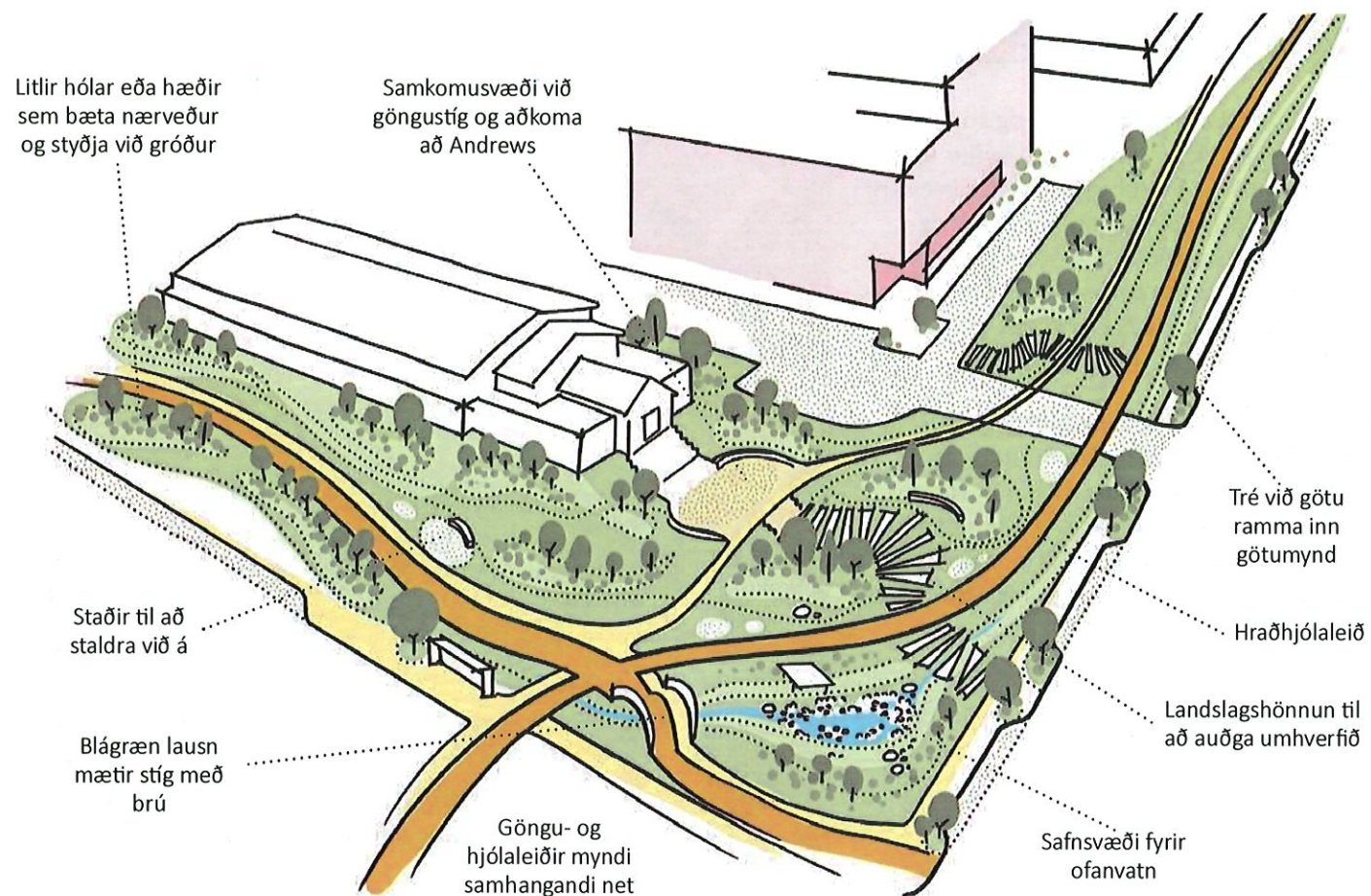
Grænir geirar mynda samhangandi hringleiðir göngu- og hjólaleiða um Ásbrú sem leiða yfir í tengistíga við aðra bæjarhluta Reykjanessbæjar. Tré, annar gróður og landmótun verði nýtt til að efla skjólmyndun og fegra nærumhverfið.

Grænu geirarnir eru jafnframt meginfarvegir ofanvatns og nákvæm breidd og hönnun þeirra þarf að taka mið af vatnsrennsli í flóðaástandi í hverjum geira. Þar sem götur þvera græna geira er gert ráð fyrir ræsi undir vegi með náttúrulegum stoðveggjum beggja vegna. Í miklum rigningum (50, 100, 200 ára flóð) er gert ráð fyrir því að vatn geti flætt tímabundið yfir vegina.

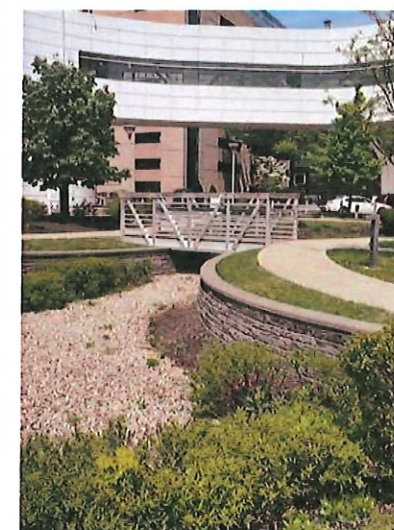
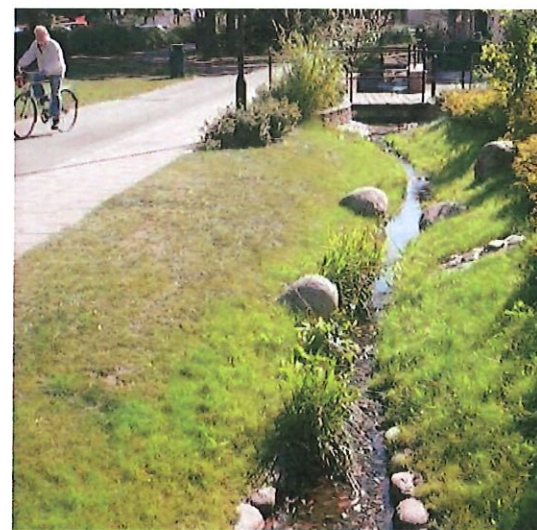


Kort sem sýnir yfirlit yfir legu grænna geira á Ásbrú.

Til þess að tryggja líffræðilegan fjölbreytileika í grænum geirum ætti gróður að vera náttúrulegur og ekki kalla á mikið viðhald. Á mótum grænu geiranna verða til söfnunarsvæði þar sem tækifæri eru til að hanna aðlaðandi garða eða torg með gegndræpum yfirborðsefnum, gróðri og bekkjum fyrir þá sem vilja setjast niður og staldra við.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



Stemningsmyndir

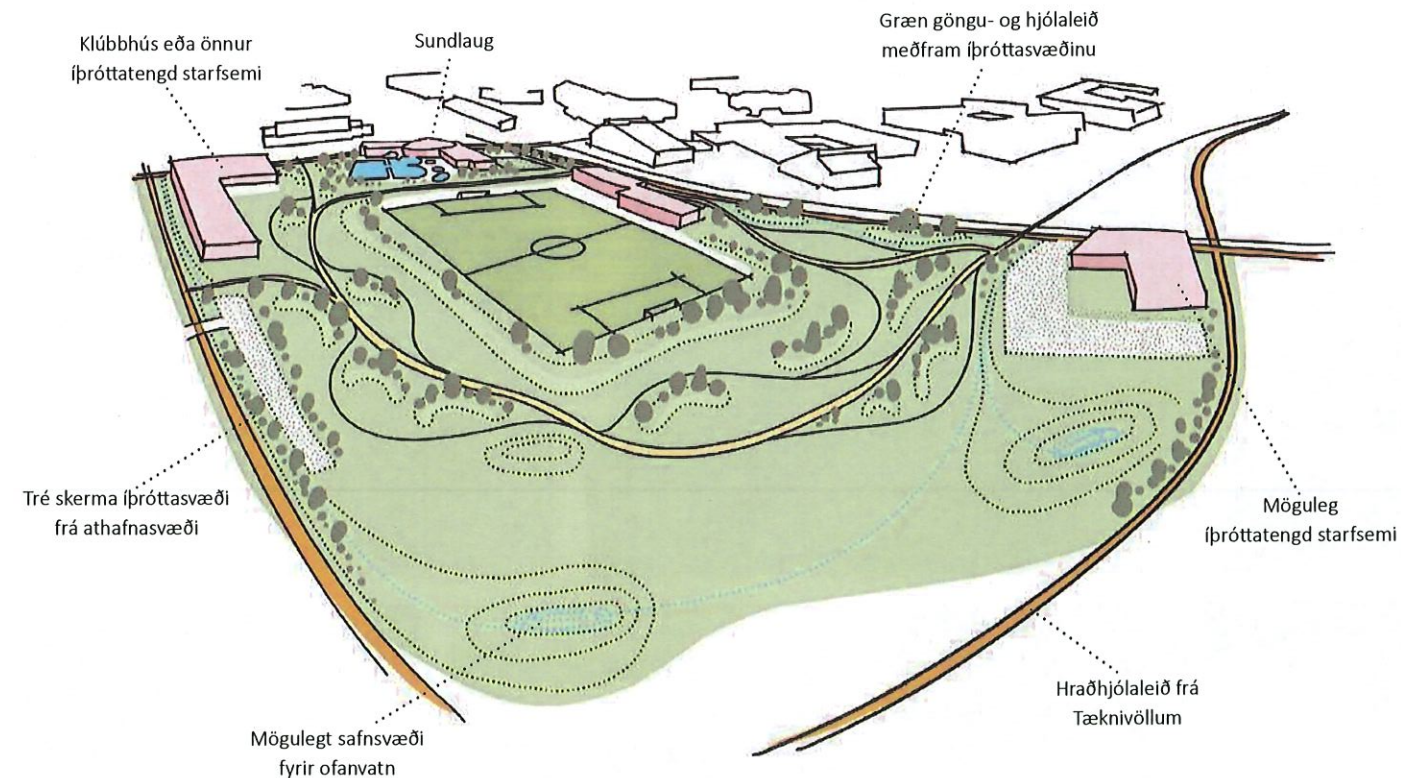
ÍPRÓTTASVÆÐI OG SUNDLAUG

Miðstöð íþrótta- og tómstunda og sundlaug. Um það bil 8 hektara svæði sem býður upp á mikla möguleika á uppbyggingu á fjölbreyttri íþróttaaðstöðu í nálægð við miðsvæði og íbúðarbyggð. Svæðið er á mótum grænna geira sem mynda nokkra mögulega göngu-eða skokkhringi um 2,5-8 km, sem gætu hafist og endað við sundlaugina.

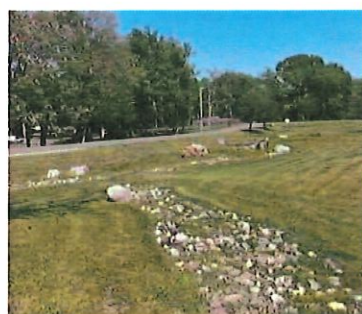
Hluti af svæðinu verði almenningsgarður með tengingu við grænt svæði suður af byggðinni, sem færir náttúruna nær Hjarta Ásbrúar. Þar eru möguleikar fyrir ýmis konar tómstundir, s.s. frísbíggj. Lögð er áhersla á vandaða landslagshönnun og gróðursetningu til að mynda skjól.



Kort sem sýnir áætlað sund- og íþróttasvæði á Ásbrú (mörk ekki bindandi).



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.



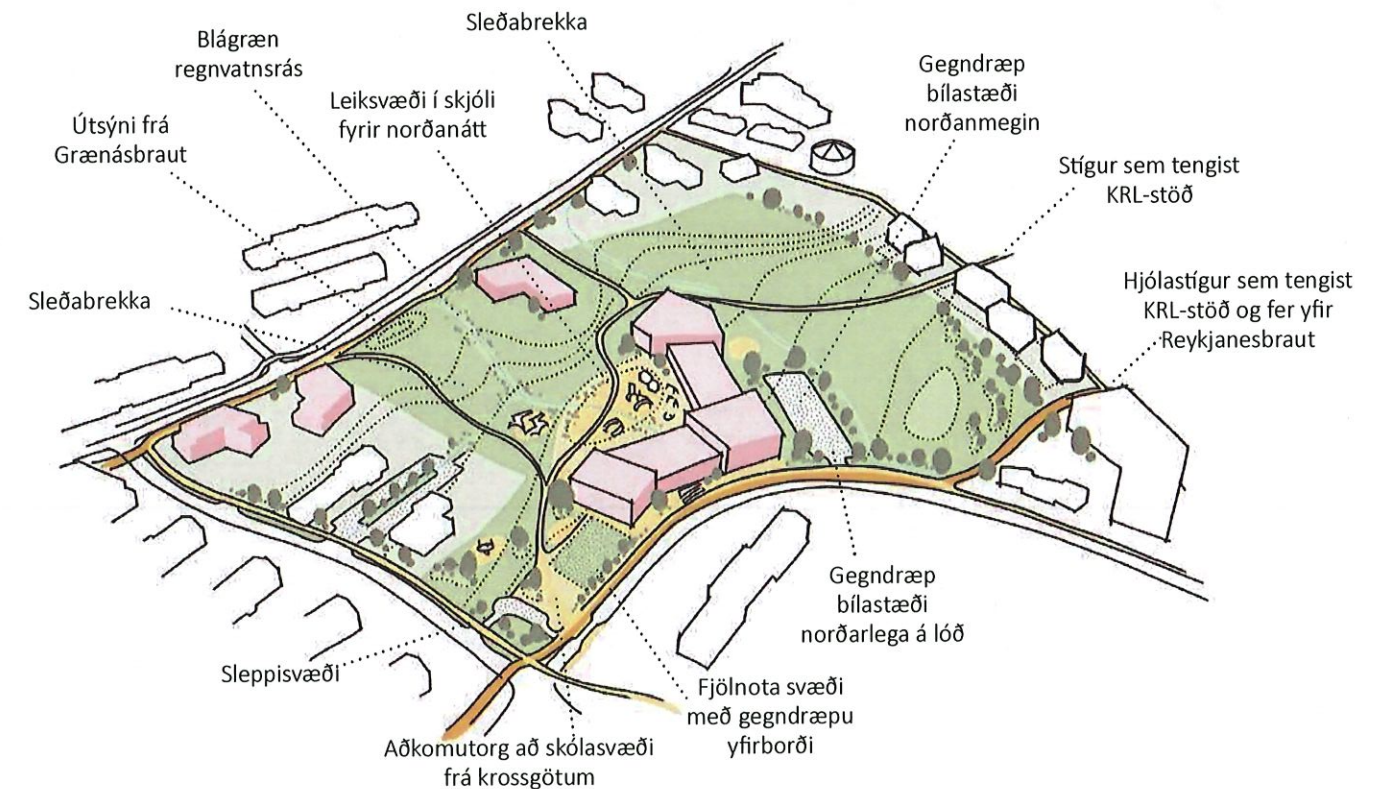
ALMENNINGSGARÐUR Í SKÓGARHVERFI

Almenningsgarður við fyrirhugaðan skóla, sem nýtist sem framlenging á skólalóðinni. Mikilvægt er að afmarka svæðið og skapa skjól með uppbyggingu og umhverfismótun. Tryggja þarf að svæðið nýtist áfram sem sleðabrekka. Svæðið er áberandi við aðkomu inn í Ásbrú um Grænásbraut og því skapast tækifæri fyrir einstakt leiksvæði sem getur verið aðdráttarafli fyrir íbúa utan Ásbrúar.

Tryggja þarf öruggar og aðlaðandi leiðir til og frá skóla úr aðliggjandi hverfum og huga vel að aðkomu að skólanum og tengslum skólabyggingar við götumynd. Byggingum sé raðað þannig að þær rami inn götu og myndi skjólsæl rými. Staðsetja ætti bílastæði fyrir starfsfólk norðan við skólann, á svæði sem nýtist illa vegna vinds og lítillar sólar. Mikilvægt er að huga að fyrirkomulagi blágrænna ofanvatnslausna.



Kort sem sýnir áætlaðan almenningsgarð við fyrirhugaðan skóla (mörk ekki bindandi).

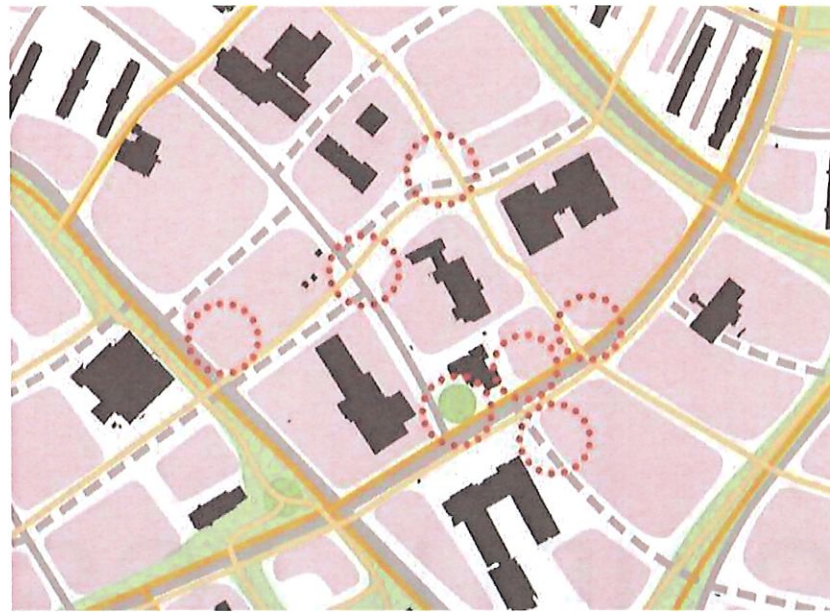


Skýringarmynd til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi.

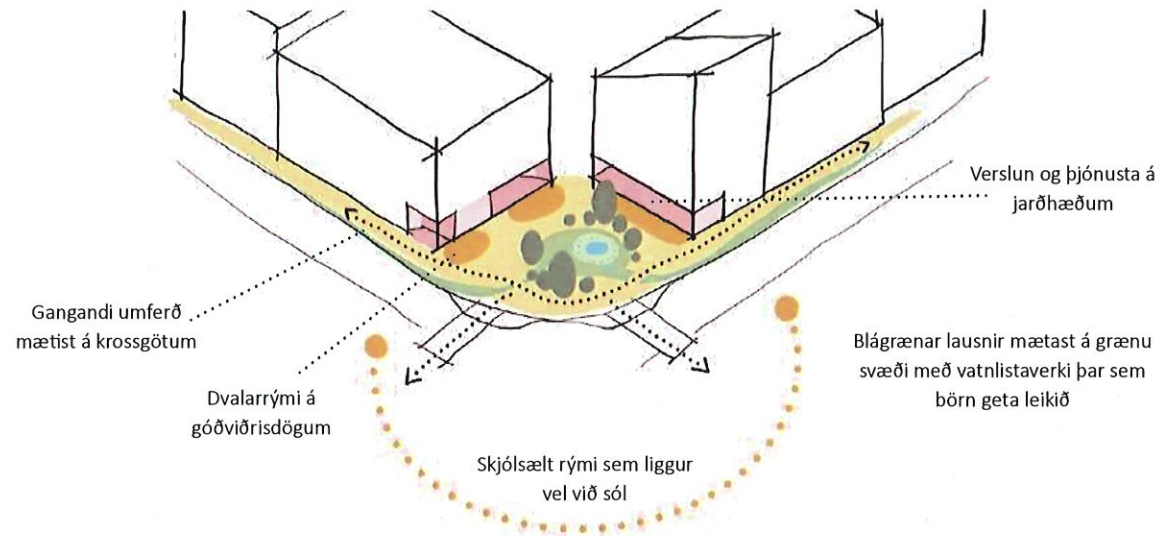


SAMKOMUTORG Í HJARTANU

Í Hjartanu verða tækifæri til að búa til aðlaðandi og gróðursæl almenningssvæði við græna geira eða bæjargötur. Almenningsrými skulu vera skýrt afmörkuð, ekki of stór, sólrík en um leið njóta skjóls af byggðinni í kring. Áhersla skal vera á vandaða hönnun, gróður og gegndræpt yfirborð, sem getur jafnvel orðið að safnsvæði fyrir blágrænar ofanvatnslausnir í miklum rigningum. Mikilvægt er að huga að setuðstöðu, hógværrí lýsingu og list í almenningssvæði þar sem íbúar geta safnast saman, börn leikið sér og gangandi og hjólandi vegfarendur staldrað við og fylgst með mannlífinu. Nákvæm staðsetning verður ákveðin í deiliskipulagi en æskilegt er að staðsetja slík svæði í námunda við verslun og þjónustu á jarðhæðum, s.s. kaffihús eða veitingastaði, sem geta nýtt þau á góðviðrisdögum.



Kort sem sýnir mögulegar staðsetningar fyrir torgsvæði í Hjartanu. Hér er lagt til að setja torg á gatnamótum göngugtíga norðan við leikskólasmæði.



Stemningsmyndir



GRÆNN JAÐAR Í SUÐRI

Stórt grænt svæði austan við Tæknivelli í suðurjaðri Ásbrúar, sem nær að Reykjanessbraut. Vegna landhalla niður í suðaustur mun þetta svæði verða helsti viðtaki fyrir ofanvatn frá Ásbrú. Um er að ræða stórt svæði sem mun geta tekið við miklu magni ofanvatns.

Svæðið býður upp á mikla útivistarmöguleika fyrir íbúa, fjærst ys og þys flugvallarins og vegna staðsetningar neðst í suðaustur brekku nýtur það sólar og skjóls. Mögulegt væri að draga enn frekar úr vindi með landslagsmótun. Einnig eru tækifæri til að móta landslagið með tilliti til ofanvatns sem kann að enda á svæðinu í miklum rigningum.



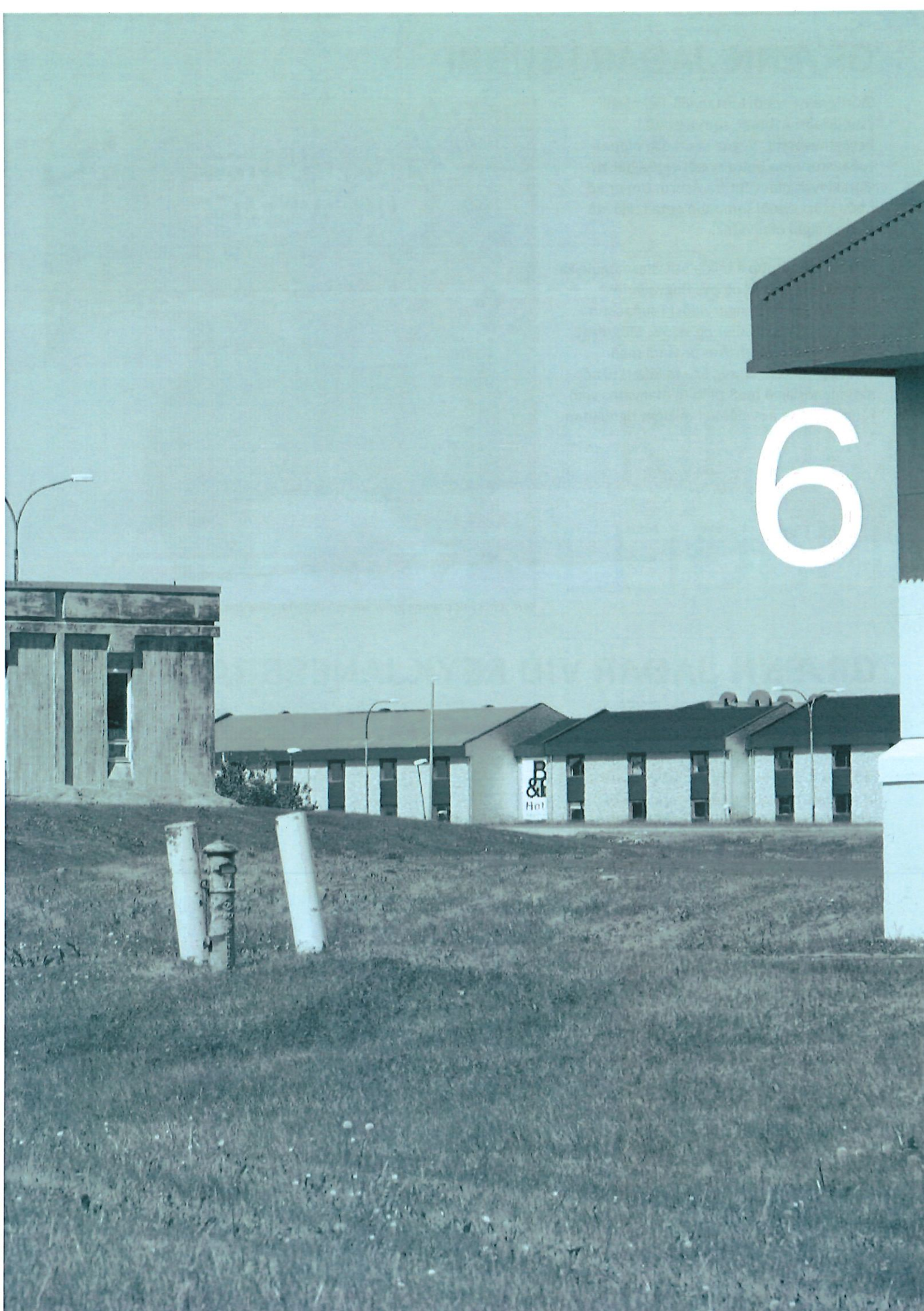
Kort sem sýnir grænan jaðar sunnan byggðarinnar (mörk ekki bindandi).

GRÆNN JAÐAR VIÐ REYKJANESBRAUT

Milli Reykjanessbrautarinnar og hágæða almenningssamgönguleiðar milli Keflavíkurflugvallar og Reykjavíkur er gert ráð fyrir gróðurbelti til þess að draga úr vindi úr norðaustri á góðviðrisdögum og hljóð- og loftmengun frá Reykjanessbrautinni. Nýta má landmótun til að draga úr vindi og skapa skjól fyrir gróður. Þó er mikilvægt að gæta þess að ekki sé byrgt of mikið fyrir útsýni frá Ásbrú og KRL-línu í átt til sjávar. Einnig er horft til þess að græna svæðið geti teygst sig yfir Reykjanessbrautina á grænni brú og tengt svæðið betur saman við Hlíðahverfið.



Kort sem sýnir grænan jaðar við Reykjanessbraut (mörk ekki bindandi).



SKIPULAGS- LEIÐBEININGAR REITIR

Á Íslandi þar sem sól er lágt á lofti og vindasamt er lykilatriði að skipulag og hönnun reita, húsa og lóða taki mið af afstöðu sólar og helstu vindáttum. Sólrík og skjólgóð útirými og bjartar íbúðir auka lífsgæði íbúa.

Leiðbeiningar fyrir reiti snúast um fyrirkomulag og yfirbragð byggðarinnar, að hún sé aðlaðandi, með lifandi starfsemi, njóti birtu og veiti skjól fyrir helstu vindáttum. Mikilvægt er að byrjað verði á því að þetta byggðina miðsvæðis með uppbyggingu á íbúðar- og verslunarhúsnæði. Fleiri íbúar renna stoðum undir verslun og þjónustu og íbúðir miðsvæðis auðvelda fólki að komast leiðar sinnar gangandi eða hjólandi.

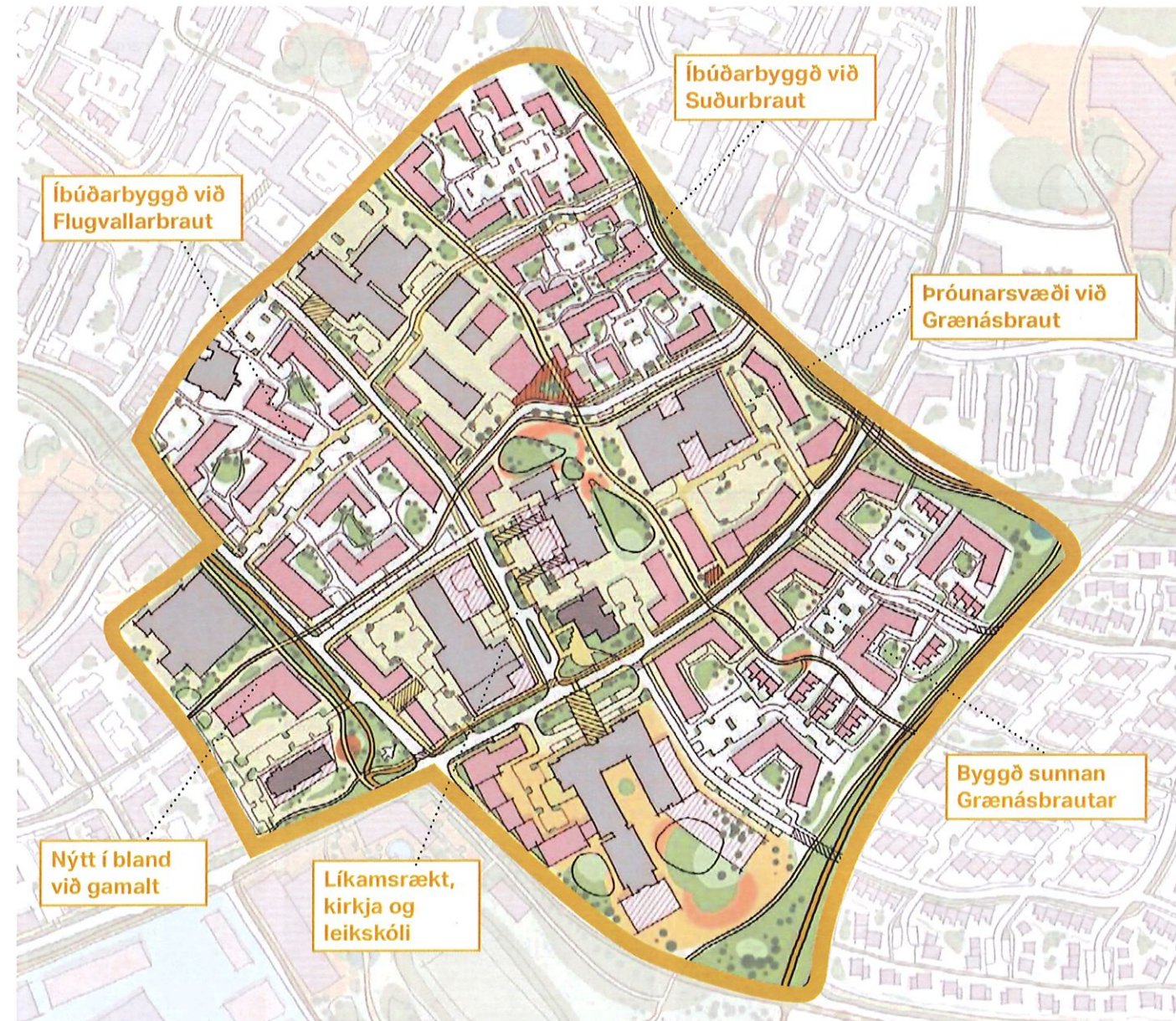
Með þéttingu innan hverfa er tækifæri til að auka fjölbreytni í húsa- og íbúðagerðum, bæði hvað varðar stærðir og útlit. Á sama tíma er mikilvægt að skapa aðlaðandi og vel afmörkuð dvalarsvæði á lóðum þar sem íbúar geta hist og notið útiveru. Mikilvægt er að lóðir séu gróðursælar og með gegndræpu yfirborði til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir.

HJARTAÐ

Hjartað er mannlífsmiðja Ásbrúar þar sem fólk kemur saman og sækir þjónustu og starfsemi. Þar eru margar af merkilegustu byggingum Ásbrúar, s.s. kirkjan, gamli spítalinn og Andrew's Theatre, sem mikilvægt er að halda í vegna sögulegrar skírskotunar og staðaranda. Í Hjartanu er lögð áhersla á aðlaðandi og gönguvæna götumynd með innganga frá götu, hvort sem um er að ræða íbúðarhúsnæði eða verslunarhúsnæði á jarðhæð.

Hjartað skiptist annars vegar í svæði sem eru fyrst og fremst fyrir þetta íbúðarbyggð og hins vegar svæði þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Afmörkun þessara svæða er ekki bindandi, því að tryggja þarf ákveðinn sveigjanleika í samræmi við eftirspurn og þörf fyrir atvinnuhúsnæði.

Mikilvægt er að skipulagsyfirlönd tryggji að nægt húsnæði sé til staðar fyrir verslun og þjónustu við íbúa og til þess að skapa lífandi umhverfi á Ásbrú. Gott aðgengi að verslun og þjónustu eykur virði hverfisins almennt.



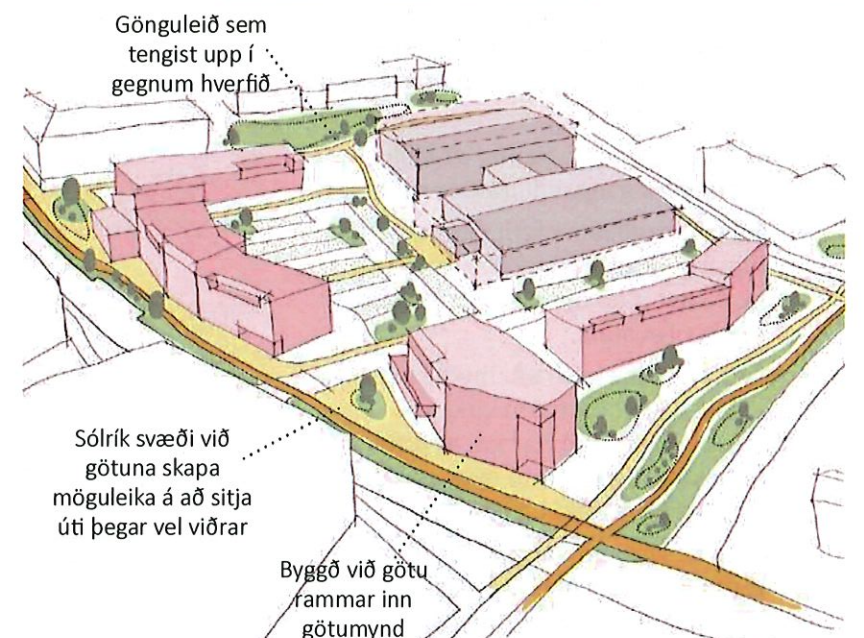
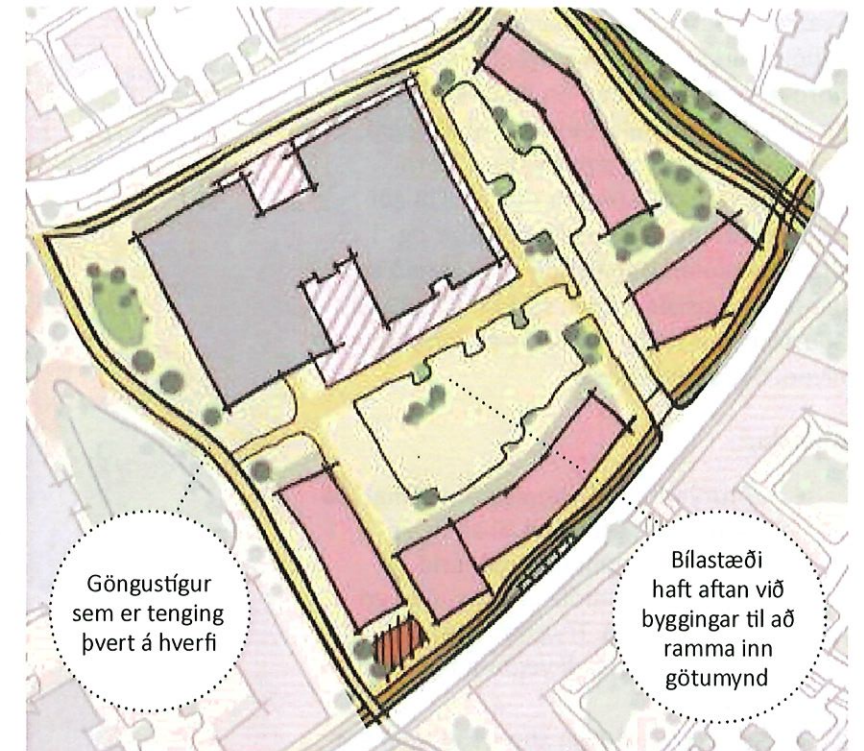
Skýringarkort til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.

PRÓUNARSVÆÐI VIÐ GRÆNÁSBRAUT

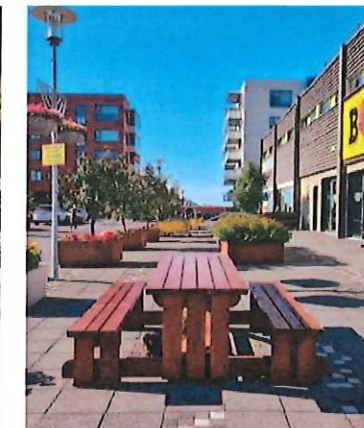
Við Grænásbraut í miðju Hjartanu eru auðar og vannýttar lóðir sem bjóða upp á mikil tækifæri til uppbyggingar verslunar- og þjónustu á jarðhæð og íbúðir, skrifstofur eða gististarfsemi á efri hæðum.

Áherslur:

- 3-4 hæða byggingar meðfram Grænásbraut og Suðurbraut og mögulega 5 hæðir nærri götuhorninu, með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum. Ný byggð skapar skjól og virka framhlið að Grænásbraut.
- Ný byggð geti orðið hluti af stærri uppbyggingu á lóðinni ef núverandi húsnæði verður rífið í framtíðinni. Einnig verði möguleiki að byggja við og/eða ofan á núverandi húsnæði.
- Tækifæri fyrir fleiri lítil þjónustufyrirtæki, opinbera þjónustu eða verslanir.
- Tengsl verslunar og þjónustu og götumyndar tryggð með byggingum sem næst götu, innganga frá Grænásbraut og stóra óbygðða glugga að götunni.
- Bílastæði brotin upp með trjágróðri og gegndræpu yfirborði.
- Gönguleiðir á lóðinni að verslunarhúsnæði þannig að fótgangandi þurfi ekki að fara yfir bílastæði.
- Stór grænn geiri eftir Suðurbrautinni sem tengist undir Grænásbrautina.
- Mögulega miðlunartjörn nærri götuhorninu með aðlaðandi landslagsmótun, sem getur tekið við ofanvatni af bílastæðum og þökum.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.

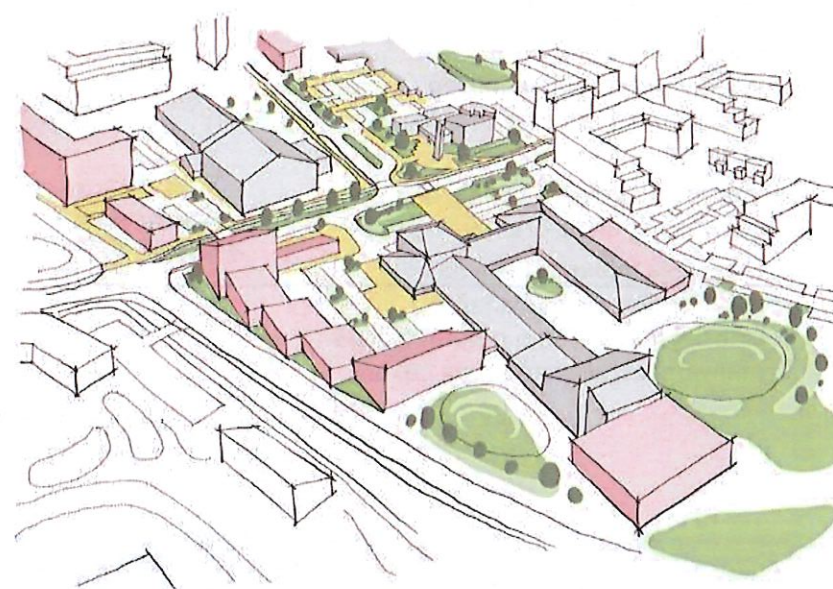
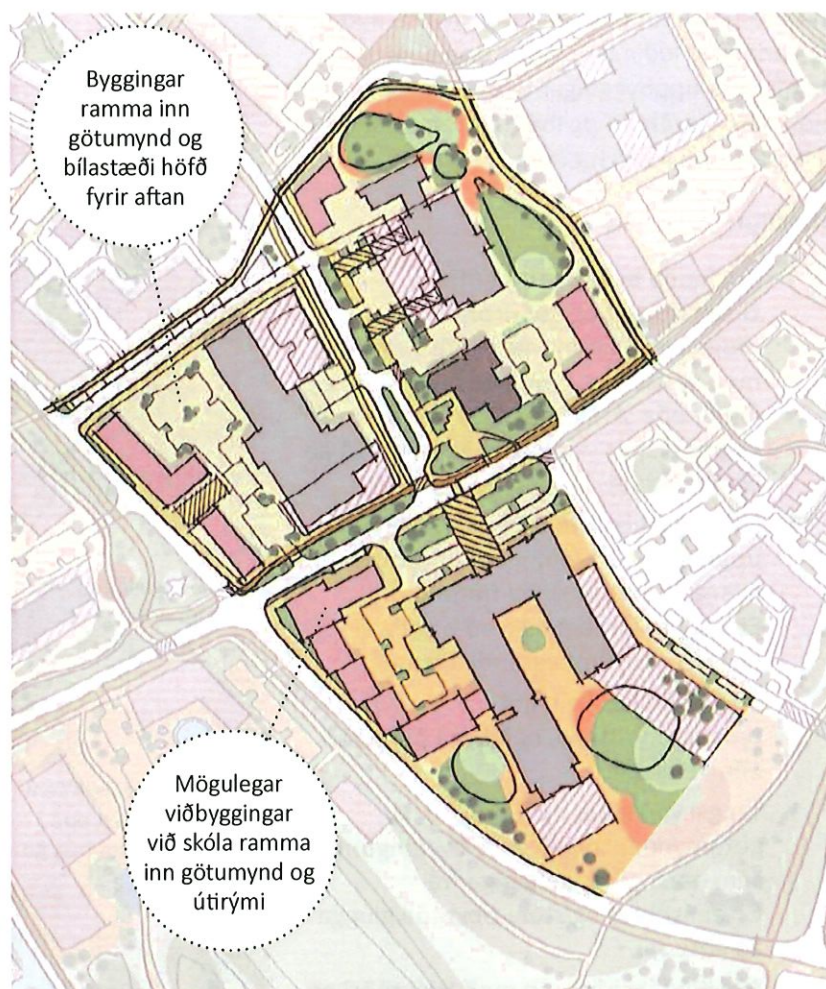


LÍKAMSRÆKT, KIRKJA OG LEIKSKÓLI

Svæði þar sem í dag er líkamsræktarstöð, katólsk kirkja og leikskóli Hjallastefnunnar norðan Grænásbrautar og Keilir sunnan hennar. Þar eru mikil tækifæri til að fegra umhverfið og mögulega byggja á horni líkamsræktarstöðvarinnar og Keilis til að styrkja götumynd Flugvallarbrautar og Grænásbrautar. Hugmyndir hafa komið upp um að grunnskóli komi á svæðið í stað Keilis - miðstöðvar vísinda, fræða og atvinnulífs, sem myndi flytjast á Háaleiti.

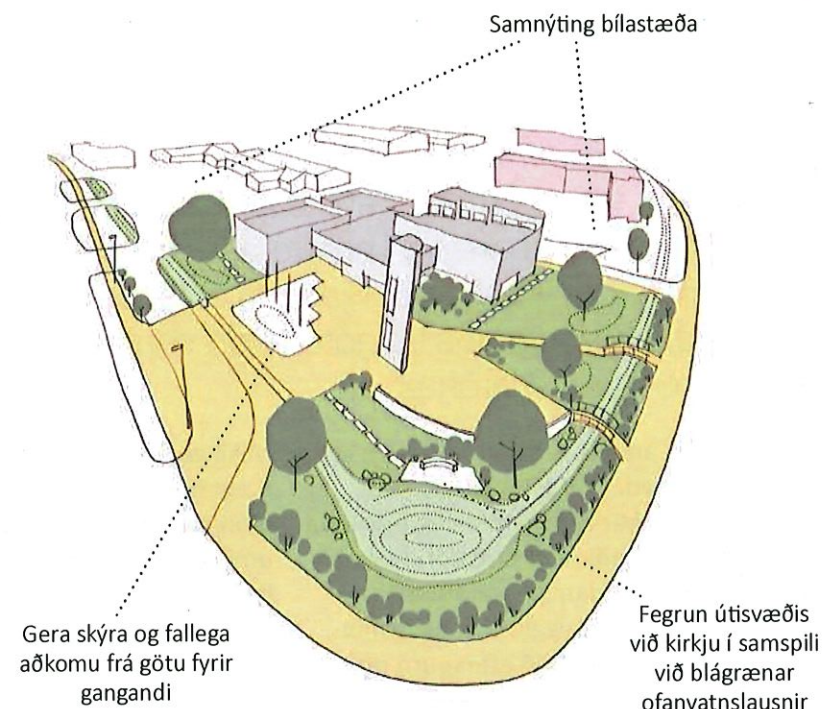
Áherslur:

- Göturýmið við Grænásbraut afmarkað betur með götutrájum til að fegra umhverfið og minnka sjónsvið götunnar og stuðla þannig að lægri umferðahraða. Tryggja öruggar þveranir gangandi vegfaranda yfir götuna.
- Götuhorn við Keili afmarkað með 3-4 byggingum eða viðbyggingum við núverandi húsnaði fyrir starfsemi tengda þeirri starfsemi sem þar verður í framtíðinni.
- Bætt aðgengi og aðkoma að Keili fegruð fyrir gangandi frá Grænásbraut.
- Aðlaðandi aðkoma fyrir gangandi að inngangi líkamsræktarstöðvarinnar. Skoða hvort að opna mætti inngang einnig til austurs.
- Nýtt verslunarhúsnaði með framhlið að Flugvallarbraut sem virkjar göturýmið og ramma inn aðkomu að ræktinni. Þar mætti hýsa starfsemi tengda líkamsrækt og heilsu.
- Bílastæði þar sem nýbyggingar rísa færð til norðurs og/eða bílastæðum bætt við austan megin við bygginguna ef þörf krefur.
- Bílastæði brotin upp og fegruð með trjágróðri.
- Skjólmyndun og afmörkun lóða með landslagsmótun og gróðri á jöðrum til norðurs og austurs.
- Blágrænar ofanvatnslausnir ramma inn aðkomu að kirkjunni frá Grænásbraut og skapa fallegt umhverfi í kringum hana.

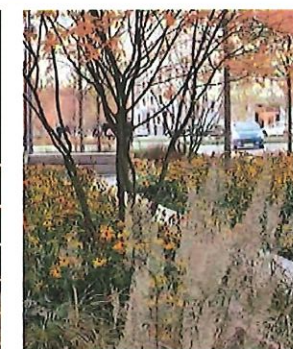
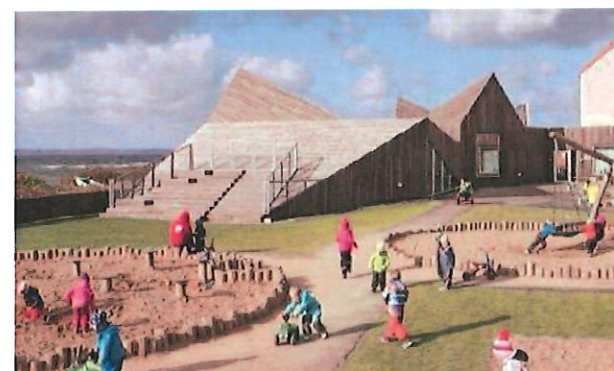
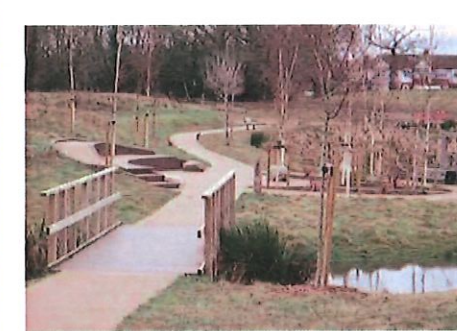
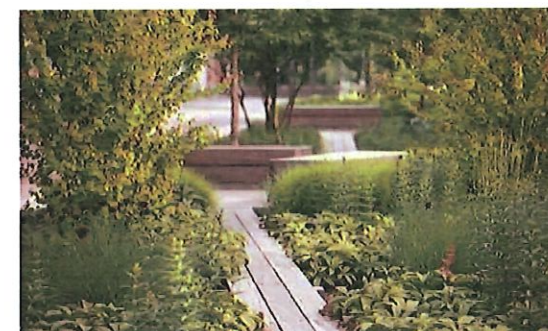


Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.

- Bílastæði sunnan leikskólabyggingar fegruð. Það nýtist aðeins stuttan tíma á dag þegar að foreldrar skutla og sækja börn sín í leikskólann. Til þess að auka nýtingu svæðisins er lagt til að gera bílastæðið að fjölnota svæði með gegndræpu yfirborði, þar sem börnin geta jafnvel leikið sér í sól og skjóli yfir daginn. Tryggja mætti öryggi barna með einhvers konar girðingu eða afmörkun yfir daginn. Afmarka mætti einhver bílastæði fyrir starfsfólk ef þörf er á.
- Hægt væri að samnýta bílastæði á svæðinu þar sem aðsókn í skóla, leikskóla, líkamsrækt og kirkju er á ólíkum tímum sólarhringsins og vikunnar.
- Gönguleiðir tengjast í gegnum allt hverfið vestan við leikskóla og kirkjulóð og einnig norðan leikskólalóðar.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.



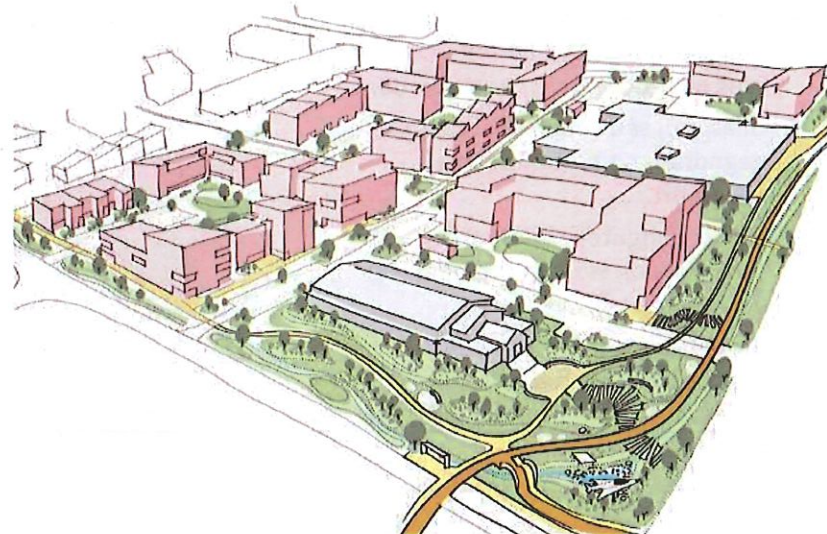
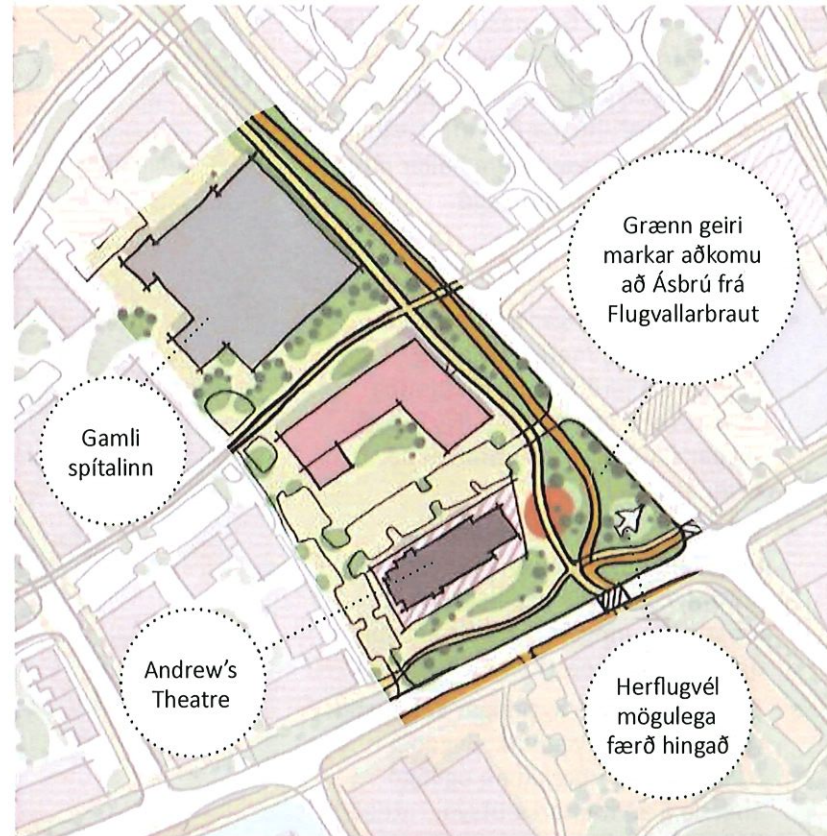
Stemningsmyndir

NÝTT Í BLAND VIÐ GAMALT

Á svæðinu er gamli spítali herstöðvarinnar og Andrew's Theatre, sem eru meðal helstu kennileita á Ásbrú. Í kringum þessar byggingar er mikið af vannýttu svæði þar sem hægt væri að reisa íbúðarbyggð. Báðar byggingarnar eru með starfsemi sem gefur ekki mikið af sér út í göturými þannig að svæðið hentar ekki endilega vel fyrir verslun og þjónustu en mögulega mætti koma þar fyrir meira húsnæði fyrir tómstundir og menningu.

Áherslur:

- Núverandi byggingar frá herstöðvarárunum, sem vísa til einstakrar sögu Ásbrúar, fái að standa áfram sem kennileiti. Þeim sé vel við haldið og þar sé starfsemi ef kostur er. Einnig mætti byggja við núverandi byggingar á smekklegan hátt.
- Á milli núverandi bygginga væri ný bygging eða byggingar á 2-4 hæðum annaðhvort fyrir starfsemi eða íbúðir. Byggingin sé þétt en skyggi þó ekki of mikið á núverandi byggingar.
- Grænn geiri fyrir framan byggingarnar meðfram Flugvallarbraut. Grænt svæði með blágrænum lausnum, jafnvel með torgi marki fallega aðkomu að Ásbrú frá suðri.
- Bílastæði skulu vera á jaðri lóðar, í skugga, með gegndræpt yfirborð og fegruð með trjágróðri.
- Góðar göngutengingar innan svæðisins og við önnur íbúðar- og verslunarsvæði.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.

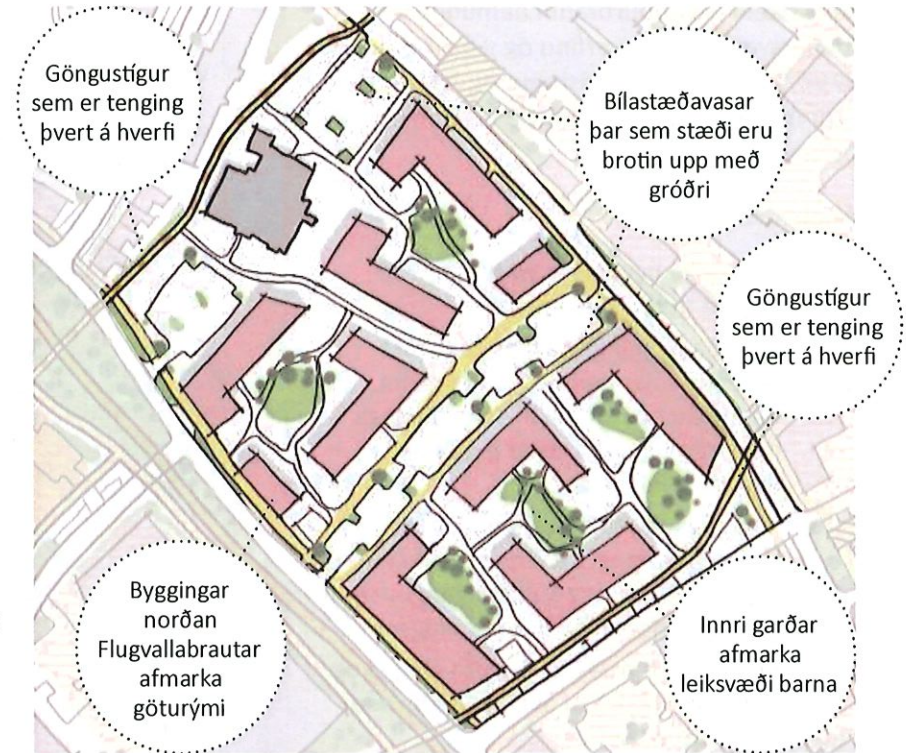


ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ FLUGVALLARBRAUT

Svæði norðan við líkamsræktarstöð sem hentar vel fyrir íbúðauppbyggingu.

Áherslur:

- 3-4 hæða byggingar, sem snúa þannig að þær skýla sólrikkum inngarði fyrir helstu vindáttum.
- Inngangar ættu að vera frá Flugvallarbraut og Keilisbraut til þess að skapa lifandi göturými en einnig er mikilvægt að hafa innganga frá inngörðum svo að börn geti sjálf hlaupið inn og út í garð.
- Íbúðir séu bjartar með stóra glugga í austur, suður og vestur eins og hægt er og svalir.
- Bílastæði skulu taka sem minnst rými, vera í skugga, með gegndræpt yfirborð og fegruð með trjágróðri.
- Mikilvægar gönguleiðir meðfram og í gegnum lóðina.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.

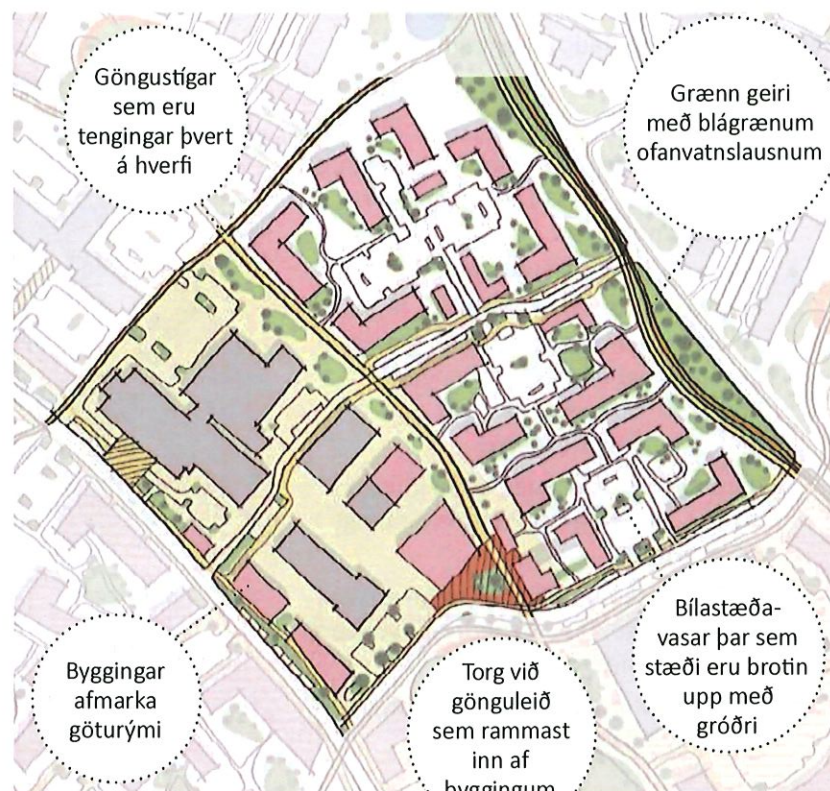


BYGGÐ VIÐ SUÐURBRAUT

Autt svæði við Suðurbraut í námunda við íbúðarsvæði í Dátahverfinu og við Fjörubraut. Svæðið er fjærst Grænásbraut og hentar vel fyrir íbúðarbyggð í nálægð við verslun og þjónustu.

Áherslur:

- 1-4 hæða byggingar, misháar til að tryggja fjölbreytni í massa.
- Afstaða bygginga þarf að taka mið af stöðu sólar og helstu vindáttum. Þær ættu að ramma af sameiginlega inngarða þar sem íbúar geta hist, dvalið og leikið sér.
- Inngangar ættu að vera tveir fyrir hvern stigagang, aðalinngangur sem snýr út að götu og aukainngangur sem snýr að inngarði eða almenningsrými.
- Íbúðir séu bjartar með stóra glugga og svalir, sérstaklega í dvalarrýmum sem snúa í átt að sólu.
- Bílastæði skulu taka sem minnst rými, vera staðsett á skuggsælum stöðum, með gegndræpt yfirborð og fegruð með trjágróðri.
- Breiður grænn geiri verður meðfram Suðurbraut. Blágrænar ofanvatnslausnir má nýta til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.
- Góð göngutenging austur-vestur tengist í gegnum svæðið. Við hana gæti myndast framtíðartorg sem rammað væri inn til norðurs af líflegri starfsemi á borð við kaffihús.
- Svæðið vestan við íbúðarbyggðina, sem nú er óbyggð lóð og önnur með veitingastað og þjónustu, gæti þróast áfram fyrir starfsemi eða yfir í íbúðarbyggð með svipuðu fyrirkomulagi ef áhugi er fyrir því.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.

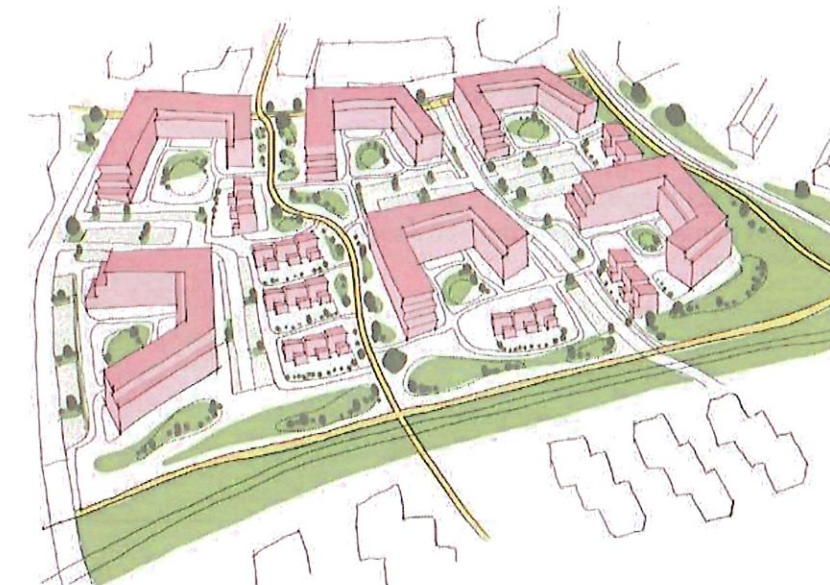
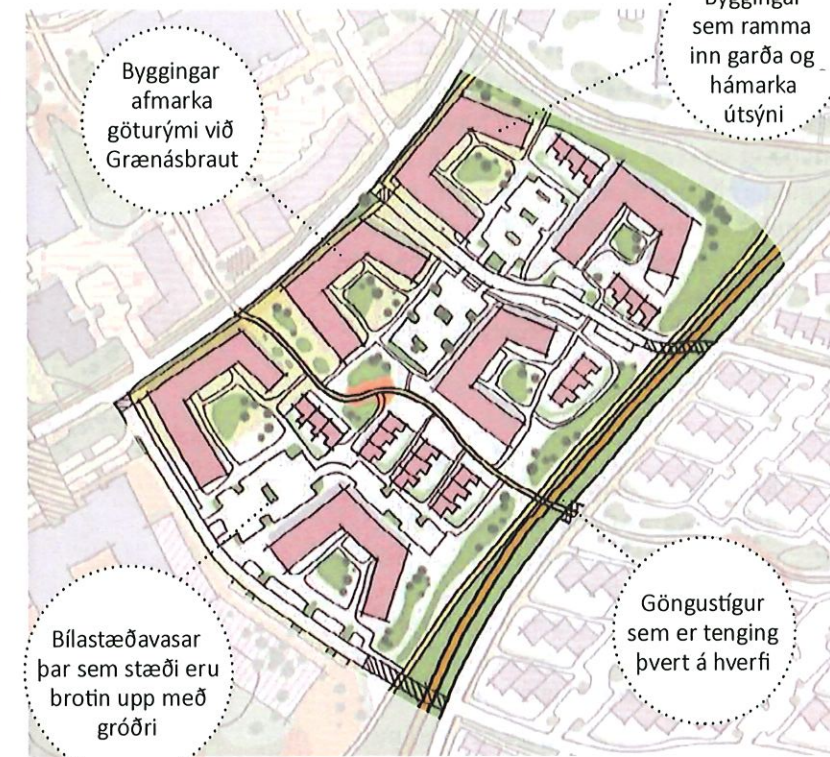


BYGGÐ SUNNAN GRÆNÁSBRAUTAR

Nánast autt svæði við Grænásbraut í Hjarta Ásbrúar. Meðfram Grænásbraut yrði blönduð byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Fjær Grænásbraut á svæði sem hallar mót suðaustri yrði hrein íbúðarbyggð.

Áherslur:

- 3-4 hæða byggingar meðfram Grænásbraut, með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum. Ný byggð skapar skjól og virka framhlið að Grænásbraut.
- Við Grænásbraut skal huga að tengslum verslunar og þjónustu og götumyndar með byggingum sem næst götu, innganga frá Grænásbraut og stóra óbyggða glugga að götunni.
- 2-4 hæða íbúðarbyggingar suðaustan við blönduðu byggðina. Byggðin trappast niður brekkuna og lögð áhersla á að hámarka útsýni í átt að fjallgarði Reykjanessins og til sjávar.
- Byggingum sé þannig fyrirkomið að inngarðar snúi í átt að sólu, t.d. U-laga eins og sýnt er á skýringarmyndum.
- Bílastæði séu sem mest í skugga, gegndræp og brotin upp með trjágróðri.
- Góðar göngutengingar innan svæðisins og við önnur íbúðar- og verslunarsvæði.
- Stór grænn geiri kemur niður eftir Suðurbrautinni og undir Grænásbrautina í austurjaðri svæðisins.
- Blágrænar ofanvatnslausnir verði nýttar til að gera grænar og fallegar lóðir og gönguleiðir.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.



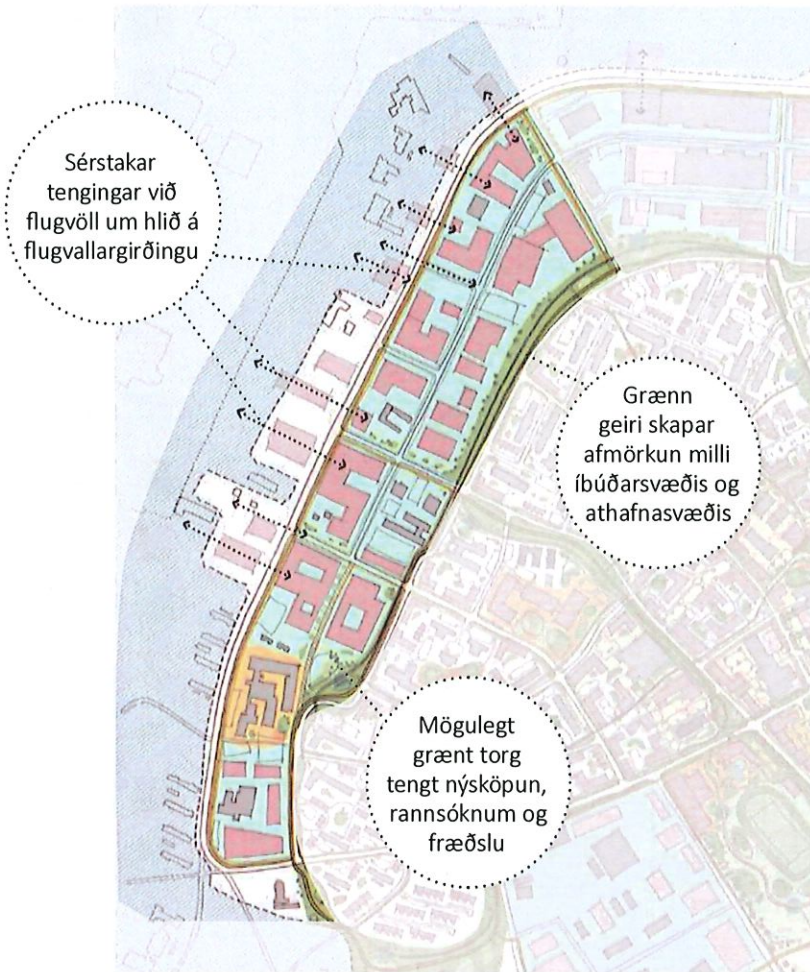
HÁALEITI

Á svæðinu eru mörg tækifæri til uppbyggingar á starfsemi í tengslum við flugvöllinn. Í K64 er lögð mikil áhersla á þróun starfsemi á Háaleiti sem getur nýtt sér hlið inn á flugvallarsvæðið. Mögulegt er að koma fyrir mismunandi flugvallarstarfsemi (airside) og verslunarstarfsemi (landside) sem styður hvor við aðra.

Á svæðinu er í dag Háaleitisskóli, sem er eini grunnskólinn á Ásbrú en hugsanlega verður hann fluttur og aðrir grunnskólar opnaðir nær íbúðarhverfum. Mögulega mun starfsemi Keilis - Miðstöðvar vísinda, fræða og atvinnulífs flytja þangað í staðinn og mynda nýsköpunarkjarna. Svæðið er mjög vel staðsett til þess að hýsa ýmis konar nýsköpunar-, rannsókn- og fræðslustarfsemi. Þar getur t.a.m. risið þekkingariðnaður í tengslum við íslenska framleiðslu, ferðamennsku, flug og uppbyggingu á innviðum og húsnæði.

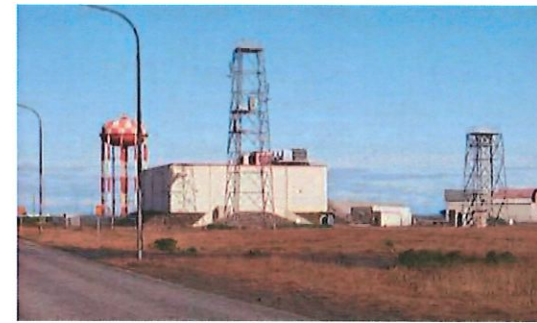
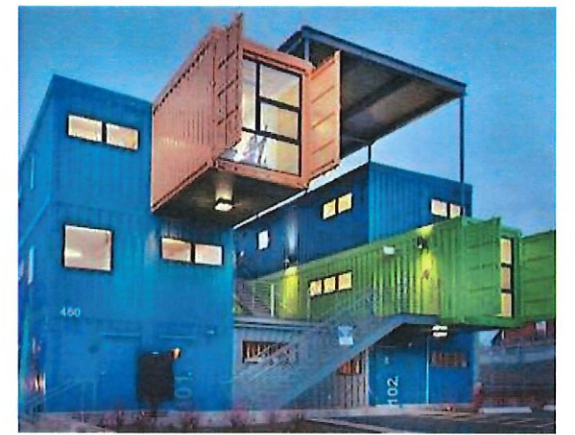
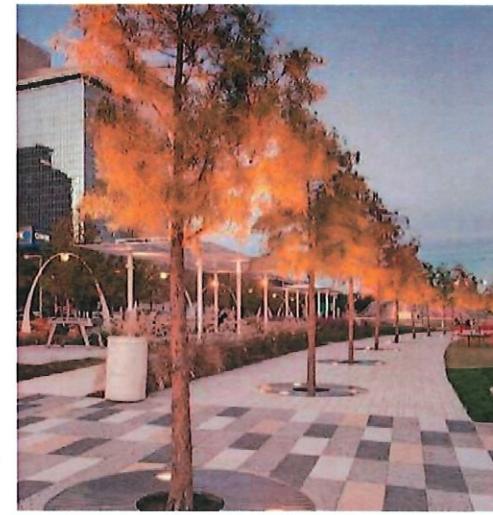
Áherslur:

- Uppbygging á sérhæfðu húsnæði fyrir athafnastarfsemi sem tengist flugvöllum. Starfsemi á svæðinu geti nýtt sér hlið inn á flugvallarsvæðið, sem færi jafnvel í gegnum atvinnuhúsnæði með færslu á flugvallargirðingunni.
- Uppbygging fyrir starfsemi tengda nýsköpun, rannsóknum og fræðslu. Áhersla á vandaða hönnun og frágang á húsnæði, lóðum og almenningssými. Gera skal ráð fyrir aðstöðu utandyra fyrir starfsfólk til að ræða málin.
- Aðkoma að svæðinu verði um hringleið þungaflutninga sem liggur meðfram því og tryggt að vörubílar stytti sér ekki leið í gegnum íbúðarhverfi með hraðalækkandi aðgerðum á þeim svæðum.
- Götur innan svæðisins verði hannaðar með vöruflytninga í huga en einnig með gangstétt og blágrænum ofanvatnslausnum til að skapa gönguvænt umhverfi fyrir starfsfólk á svæðinu.
- Áhersla á virkar samgöngur. Tengistígur liggur eftir Grænásbraut beint inn í hverfið og tryggja þarf nægan fjölda hjólastæða fyrir starfsfólk á svæðinu.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.

- Grænn geiri aðskilur svæðið frá íbúðarbyggð með aðlaðandi hjóla- og gönguleið fyrir starfsfólk á svæðinu.
- Bílastæðum sé haldið í lágmarki, þau séu fyrst og fremst í skugga, gegndræp og brotin upp með gróðri.
- Á svæðinu gætu risið veitingastaðir sem þjóna starfsfólki í kring en einnig er mikilvægt að skapa góðar gönguleiðir í Hjarta Ásbrúar til að fjölga viðskiptavinum verslunar og þjónustu þar og ýta undir mannlíf.



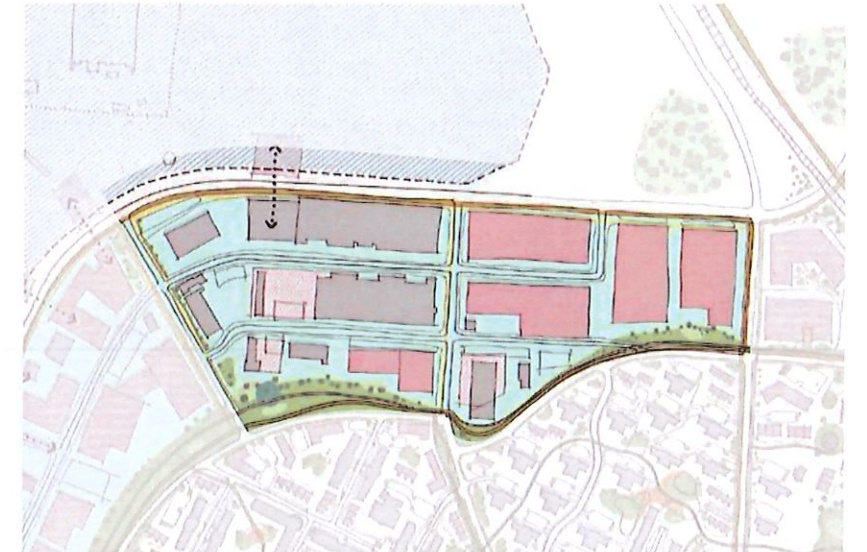
Stemningsmyndir

HOLT

Nú er á svæðinu gagnaver Verne Global. Fyrirhugað er að stækka starfsemina, sem mun teygja sig langleiðina að Grænásbraut.

Áherslur:

- Uppbygging á sérhæfðu húsnæði fyrir athafnastarfsemi.
- Aðkoma að svæðinu verði um hringleið þungaflutninga sem liggur meðfram því og tryggt að vörubílar stytti sér ekki leið í gegnum íbúðarhverfi með hraðalækkandi aðgerðum á þeim svæðum.
- Götur innan svæðisins verði hannaðar með vöruflytninga í huga en einnig með gangstétt og blágrænum ofanvatnslausnum til að skapa gönguvænt umhverfi fyrir starfsfólk á svæðinu.
- Grænn geiri aðskilur svæðið frá íbúðarbyggð og skapar um leið aðlaðandi svæði með hjóla- og gönguleið fyrir starfsfólk á svæðinu.



Skýringarmyndir til að gefa hugmynd um gróft útlit, ekki bindandi. Núverandi byggingar eru gráar og tillögur að nýjum bleikar, sjá skýringar bls. 107.



- Kennileiti
- Núverandi byggingar
- Gróf tillaga að nýbyggingum
- Gróf tillaga að mögulegum viðbyggingum
- Miðbæjarstarfsemi
- Skólasterfsemi
- Athafnasterfsemi
- Græn svæði og grænir gearar
- Leiksvæði
- Áningarstaður við gönguleið
- Helstu gönguleiðir
- Helstu hjólaeiðir
- Möguleg torg
- Svæði innan flugvallargirðingar

DAGLEGT LÍF ÍBÚA ÁRIÐ 2050

Guðrún og Pálmi

búa í nýlegu raðhúsi á tveimur hæðum í einu af eldri hverfum Ásbrúar ásamt 3 og 6 ára dætrum sínum og hundinum Lappa. 15 ára sonur Guðrúnar og 12 ára sonur Pálma frá fyrri samböndum eru hjá þeim aðra hverja viku. Fjölskyldan stækkaði nýlega við sig úr stórra blokkaríbúð í raðhús á hagstæðu verði á Ásbrú.

Guðrún kennir stærðfræði í framhaldsskólanum við hliðina á Keili og labbar með stelpurnar í leikskólann sem er í 5 mínútna göngufjarlægð á leið í vinnuna. Hún fer oft í ræktina sem er handan við götuna í hádeginu eða skokkar í almenningsgarðinum við hliðina. Hún kemur svo við í pólska bakaríinu eða á kaffihúsinu og fær sér eitthvað góðgæti meðan hún fylgist með mannlífinu í kringum skólana.

Pálmi rekur sitt eigið bifvélaverkstæði á athafnasvæðinu á Ásbrú. Hann er mikill bílakar en ákvað þrátt fyrir það að hjóla í vinnuna enda ekki nema 1,5 km frá heimili þeirra hjóna og góður hjólastígur meðfram Grænasbrautinni. Þetta er líka skemmtileg hjólaleið, þar sem hann getur fylgst með lífinu í Hjarta Ásbrúar og spennandi uppbyggingu á gámahúsum með litlum íbúðum með vinnuaðstöðu fyrir frumkvöðla og nýsköpun við Tæknivelli.



ÍBÚAR Á ÁSBRÚ

Íbúar í hverju samfélagi eru límið sem heldur því saman og móta menningu þess og staðaranda. Til þess að samfélag nái að blómstra er nauðsynlegt að íbúum líði vel í hverfinu, þeir finni til stolts yfir að tilheyra því og vilja til þess að gera það enn betra. Góðir skólar, þjónusta og mannlíf gegna mikilvægu hlutverki í því að laða nýja íbúa að svæði og halda í þá sem fyrir eru. Rammaskipulagið skapar umgjörð fyrir slíka starfsemi og skapar vettvang þar sem íbúar fá tækifæri til þess að hittast, kynnst og renna stoðum undir gróskumikið samfélag. Íbúar á Ásbrú hafa fjölbreyttan menningarlegan bakgrunn og því er enn mikilvægara en ella að bjóða upp á tækifæri til að fólk kynnist menningu nágretta sinna. Fjölmenningin, s.s. mismunandi tungumál, hefðir og matargerð, getur orðið eitt af einkennum samfélagsins, sem gerir það áhugavert og spennandi og íbúar geta verið stoltir af. Með þetta í huga, getur verið áhugavert að skyggjast inn í framtíðina og heimsækja íbúa Ásbrúar.

Pawel

býr í huggulegri leiguíbúð í blokk sem hefur verið gerð upp frá tíma hersins í Gamla hverfinu á Ásbrú. Hann er húsasmiður og kom til landsins frá Póllandi fyrir þremur árum síðan til þess að starfa í byggingarvinnu. Mikil uppbygging hefur átt sér stað á Ásbrú síðustu áratugina og því hentar vel að búa í hverfinu, skammt frá vinnunni. Honum líður vel á Ásbrú og er að velta fyrir sér að setjast hér að til frambúðar. Húsnæðið er vel hannað og huggulegt og verslun og þjónusta í göngufæri.

Pawel er mikill áhugamaður um fótbolta og spilar tvisvar í viku ásamt félögum sínum á gervigrasinu á íþróttasvæði Ásbrúar. Hann fer líka oft á íþróttabarrinn þar sem hann fylgist með helstu leikjum meðan hann gæðir sér á besta borgaranum í bænum ásamt félögum sínum.



Halldór og Steinunn

búa á neðstu hæð í fjölbýlishúsi með sérgarði í Hjarta Ásbrúar. Þau fluttu úr einbýlishúsinu sínu í Keflavík til þess að vera nær barnabörnunum, sem búa á Ásbrú. Það er gott að búa í hverfinu með alla helstu þjónustu í göngufæri og góðar gönguleiðir. Þau eyða miklum tíma í að dytta að hinu og þessu í litla skjólgóða garðinum sínum þar sem að barnabörnin leika sér þegar þau eru í pössun. Þau fara í göngutúr á hverjum degi og byrja hvern dag á sundleikfimi í sundlauginni á Ásbrú.

Á virkum dögum verja þau dágóðum tíma í félagsmiðstöð eldri borgara, þar sem þau hitta vini og sinna áhugamálum sínum, hannyrðum og spila bridge. Þau fara líka oft á áhugaverða fyrirlestra í Keili og kíkja á kaffihús við skólahverfið.



 Skriptlagsskiltun

Mótt: 10 apríl 2025
Málmr.

20.23.12.09.5

20145 2000 267
14.4.2025